



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-22/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	26.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 178/Gauting für die Grundstücke westlich des Zacherlwegs; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

20181218_Entwurf_Begründung_Auslegung
20181218_Entwurf_Satzung_Auslegung

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0392, Ö0402, Ö0598; Ö0732, Ö 0781

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke westlich des Zacherlwegs beschlossen.
2. Die zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf wurde durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 18.12.2018 gefasst.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING einschließlich seiner Begründung hat gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis einschließlich 19.02.2019 stattgefunden; parallel hierzu hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

A Öffentliche Auslegung

Von Seiten der **Öffentlichkeit** wurden folgende Anregungen vorgetragen

1. Zu Grundstück Fl.Nr. 844/3

Auf den eingereichten Antrag der Eigentümer des genannten Grundstücks im Bebauungsplanbereich wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid in zwei Varianten eingereicht, wobei auf die diesbezüglichen Ausführungen in dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung verwiesen wird. Gleichmaßen wird auf das derzeit auf der Ebene des Berufungszulassungsverfahrens anhängige Klageverfahren verwiesen, mit welchem der insoweit gestellte Antrag auf Vorbescheid gerichtlich durchgesetzt werden möchte. Die Beschneidung des nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts kann nicht akzeptiert werden. So reduziert sich insbesonde-

re aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume das realisierbare Maß der baulichen Nutzung erheblich.
Insgesamt wird die Festsetzung eines deutlich größeren Maßes der baulichen Nutzung insbesondere im Hinblick auf die mögliche Baukörperausdehnung sowie im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung und damit der realisierbaren Geschossfläche beantragt. Dieses Maß muss sich zwingend an dem derzeit nach § 34 BauGB bestehenden Baurecht orientieren.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. 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 zugrundeliegende Konzept im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden.

Dies zu Grunde gelegt entspricht der Bebauungsplan einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Eigentumsrechtes der Einwender und des auf ihrem Grundstück bestehenden Baurechts gem. § 34 BauGB.

Entgegen der Ansicht der Einwender hat sich eine Bauleitplanung nicht zwingend an dem derzeit nach § 34 BauGB bestehenden Baurecht zu orientieren. Vielmehr kann eine Bauleitplanung auch nicht ausgenutzte Baurechte einschränken, wenn dem Bebauungsplankonzept legitime städtebauliche Ziele von hinreichendem Gewicht zu Grunde liegen. Denn es gibt keinen Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebiets aufrechterhalten werden muss.

Der Bebauungsplan – und hierbei insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - entsprechen einer gerechten Abwägung.

Die Gemeinde hat sich mit dem im Bebauungsplangebiet bestehenden Baurecht gem. § 34 BauGB auseinandergesetzt. Dabei war zunächst einmal festzulegen, welche der umliegenden Grundstücke für das Bebauungsplangebiet prägend i.S.d. § 34 BauGB sind. Das westlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 907 ist durch eine Hangkante vom Bebauungsplangebiet abgesetzt und liegt deutlich tiefer. Dieser Geländesprung hat aus Sicht der Gemeinde trennende Wirkung, so dass dieses Grundstück die Grundstücke im Bebauungsplangebiet nicht prägt.

Die östlich gelegenen Grundstücke weisen einen umfangreichen Geschosswohnungsbau auf, der durch den Bebauungsplan Nr. 52/GAUTING aus dem Jahre 1969 qualifiziert überplant ist. Diese Bebauung, die von der Schripfstraße aus erschlossen ist, weist eine deutlich andere Baustruktur auf als die Grundstücke im Bebauungsplangebiet, so dass die Gemeinde auch diese Bebauung als nicht für das Bebauungsplangebiet prägend ansieht. Der Geschosswohnungsbau ist eine, der damaligen Zeit entsprechende Bebauung mit sozialem Wohnungsbau, die ganz gesondert betrachtet werden muss. Diese Bebauung, die zum Ausgleich für die dichtere Bebauung auch große Freiflächen aufweist, ist für das Gesamtgebiet nicht prägend. Auch die Tiefgarage, die sämtliche Stellplätze des Geschosswohnungsbaus aufnimmt, ist von der Schripfstraße aus erschlossen.

Im Bebauungsplan wird für das Grundstück Fl.Nr. 844/3 eine GR von 400 qm festgesetzt, was einer GRZ von 0,40 entspricht. Der Geschosswohnungsbau auf den Fl.Nrn. 844/10 und 844/11 weist eine GRZ von 0,21 bzw. 0,28 auf. Auch wenn man davon ausgehen würde, dass die Geschossfläche gegenüber der angrenzenden Bebauung verringert wird, kann aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen hier keine viergeschossige Bebauung errichtet werden. Hinzu kommt, dass das Grundstück Fl.Nr. 844/3 ausschließlich über einen Stich von

der Schrimpfstraße aus erschlossen ist, der in einem nicht ausreichend dimensionierten Wendehammer endet. Das Grundstück ist durch seinen spitz zulaufenden Grundstückszuschnitt unter Einhaltung der Abstandsflächen auch nur eingeschränkt zu bebauen. Aus Sicht der Gemeinde wird daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt.

Wenn man davon ausgehen würde, dass die Grundstücke östlich des Bebauungsplangebiets das Bebauungsplangebiet prägen würden, dann ist die Gemeinde sich bewusst, dass sie das vorhandene Baurecht im Bebauungsplangebiet in einem gewissen Maße einschränkt. Sie sieht dies im Hinblick auf ihre gewichtigen städtebaulichen Ziele, den sensiblen Hangbereich zu schützen und nur eine Bebauung zuzulassen, die sich in diesem Bereich, auch im Hinblick auf ihre Fernwirkung, einfügt, als abwägungsgerecht an.

Die Gemeinde geht davon aus, dass selbst wenn 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 Ausführungen finden keine Berücksichtigung.

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B.1 Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen oder nur allgemeine Hinweise gegeben:

1. Bayernets GmbH
2. Bayernwerk Netz GmbH (Hinweis für Grundeigentümer zur Neubebauung des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 844/3)
3. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
4. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Hinweis zu Neubaugebiete)
5. Regionaler Planungsverband München
6. Geschäftsbereich 3 (Ordnungsamt) der Gemeinde Gauting

B.2 Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten **Anregungen** vorgetragen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH:

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Es handelt sich u.a. dabei um die Hauszuführung für den Zacherlweg 5. Diese Hauszuführung soll, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen. Es wird um Beachtung gebeten, dass bei allen Grabungen am oder im Erdreich die beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten ist. Ebenso ergeht der Hinweis, dass für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger unbedingt erforderlich ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

In Hinweis B 9 sind bereits die wesentlichen, für das Planungsgebiet erforderlichen Anregungen aufgeführt (Mindestabstand, Verbot der Überbauung).

Die Anregungen haben bereits Berücksichtigung gefunden.

2. **AWISTA Starnberg**

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Im Dezember 2016 ist die Branchenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren in Kraft getreten. Diese wird von keiner Ausnahme mehr erfasst. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten im Bereich des Zacherlwegs sowie der Stichstraße an der Frühlingstraße müsste das dreiachsige Abfallsammelfahrzeug rückwärtsfahren, um die Liegenschaften der Fl.Nrn. 844/3, 844/8 sowie 845 anfahren zu können. Vor diesem Hintergrund kann die Abfallentsorgung nicht gewährleistet werden. Daher wird angeregt, auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB je eine Auszeichnung eines Bereitstellungspunktes an der Frühlingstraße für die Fl.Nrn. 844/3 und 844/8 sowie an der Schrimpfstraße für die Fl.Nr. 845 mit der Flächensignatur für Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. Weiterhin sollte in die textliche Festsetzung ein Hinweis für die Anwohner aufgenommen werden, dass die Bereitstellung an der Frühlingstraße bzw. Schrimpfstraße zu erfolgen hat.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie bereits mit der Feuerwehr abgesprochen, kann diese im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche/Vorgartenbereich auf Fl.Nr. 844/3 in Verbindung mit dem hinteren Teilstück des Zacherlwegs, welche(r) nicht eingezäunt und von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wenden. Die Schlepplinien sind ausreichend bemessen. Dieser Bereich kann ebenso als Wendemöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge hergenommen werden.

Die vorgeschlagenen Aufstellflächen würden außerhalb des bisher gewählten Umgriffs liegen und eine Erweiterung des Umgriffs nur um diese Flächen bedingen, was zu weiteren planerischen Problemen führen würde.

Eine Änderung der Planung für die angrenzenden Grundstücke des Zacherlwegs ist nicht erforderlich, da die Wendefläche gewährleistet ist. Für das bereits seit Inkrafttreten der neuen Branchenregelung vorhandene und bebaute Grundstück an der Frühlingstraße erfolgt die Abfallentsorgung durch Bereitstellen der Müllsammelbehälter am vorderen Straßenbereich unter Berücksichtigung der neuen Branchenregelung.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

3. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B- Koordination Bauleitplanung**

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich die Bodendenkmäler D-1-7934-

0006 (Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen: Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)) und D-1-7934-0035 (Bodendenkmal, in die Denkmalliste eingetragen; Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit oder des frühen Mittelalters), welche sich teilweise auch in dieses Plangebiet hinein erstrecken können. Zudem muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräber) insbesondere des römischen Zeithorizontes gerechnet werden. Bereits 1893 konnten bei Abgrabungen am Gogelberg (Gockelberg) im Bereich der Fl.Nrn. 907, 944 und 1055, Gemarkung Gauting, zwei Skelettfunde beobachtet werden. Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeder Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG, worauf unter B 10 bereits richtigerweise hingewiesen wird. Es wird zur Vermeidung von Missverständnissen gebeten, auf die zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art. 8.1-2 DSchG zu verzichten. Es wird zudem gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Für weitere Informationen zu den rechtlichen Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern wird auf die Homepage http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf verwiesen. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20) vorzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der vorgeschlagene Hinweis ist bereits wörtlich unter den Hinweisen bei B 10 genannt. Auf die zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art. 8.1-2 DSchG wird verzichtet und der Passus gestrichen.

Da es sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, sind die erforderlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB enthalten.

Das Bodendenkmal wird als nachrichtliche Übernahme eingefügt.

Die Anregung findet teilweise redaktionell Berücksichtigung.

4. Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung

Für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 844/8 und 845 ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt. Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 844/3 ist aufgrund der örtlichen Lage die Versorgung mit Trinkwasser nicht sichergestellt. Die Lage der Hydranten können dem beigefügten Plan entnommen werden. Wasserschutzgebiete des Verbandes werden nicht berührt.

Anmerkung der Verwaltung:

Die wasserversorgungsmäßige Erschließung für das Grundstück mit der Fl.Nr. 844/3 war bislang über private Grundstücke (Fl.Nrn. 844/2 und 844/9) sichergestellt, da sich unter dem öffentlichen Zacherlweg ein Teil einer Tiefgarage befindet und somit keine Leitungslegung unter diesem erfolgen konnte. Diese mittlerweile zwar stillgelegte Leitung kann bei einer Neubebauung des Grundstücks unter Umständen wieder als eine von mehreren möglichen zukünftigen Erschließungsalternativen fungieren. Die technische Machbarkeit ist dann jedoch vom Bauherrn bei der Bauantragsstellung nachzuweisen (z.B. hinsichtlich Größe des Baukörpers und entsprechend benötigter Wassermenge).

Weitere Erschließungsmöglichkeiten sind zukünftig auch nur über andere private Grundstücke denkbar. Zur Sicherstellung sind hierzu vom Bauherrn mit den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern dann grundbuchrechtliche Grunddienstbarkeiten zwingend vorzunehmen. Im Falle einer evtl. Anbindung über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 907 wird von Seiten der Gemeinde jetzt schon vorsorglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im südlich benachbarten Bebauungsplanverfahren Nr. 46-6/GAUTING, welches sich derzeit ebenfalls in Aufstellung befindet, eingetragen. Dabei ist in der Ausdehnung darauf zu achten, dass es sowohl für die Abwasserbeseitigung als auch für die Wasserversorgung ausreichend dimensioniert ist (mind. 3 m).

Fazit: Eine Erschließung ist zwar momentan für das Grundstück Fl.Nr. 844/3 nicht gesichert, kann aber zukünftig wie schon bisher über private Grundstücke und den Eintrag entsprechender Grunddienstbarkeiten erschlossen werden.

Die Anregung findet insoweit Berücksichtigung.

5. Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserbeseitigung

Für die im Plangebiet auf Fl.Nr. 844/3 liegenden Gebäude besteht noch kein Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Dieser kann technisch nicht über den als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Zacherlweg hergestellt werden, da dieser mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Eine Ableitung des Schmutzwassers ist nach den vorläufigen Planungen nur durch den Bau eines Schmutzwasserkanals auf Fl.Nr. 907 entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 844/8 möglich (siehe Planentwurf vom 17.07.2018). Die Leitungstrasse muss grundbuchrechtlich durch den Eintrag von entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Für die beiden anderen Plangrundstücke Fl.Nrn. 844/8 und 845 erfolgt die Schmutzwasserableitung über vorhandene Anschlusskanäle.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den technischen Vorschriften auf den Grundstücken zu beseitigen.

Durch die geplanten Festsetzungen ist vor allem auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 mit einem Geschossflächenzuwachs zu rechnen. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorgemerkt.

Aus abwassertechnischer Sicht ist die Erschließung nicht gesichert.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vorgesehene Leitungstrasse für den Schmutzwasserkanal auf Fl.Nr. 907 der Gemarkung Gauting wird grundbuchrechtlich durch den Eintrag von entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Ebenfalls wird im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING, in dessen Aufstellungsbereich das Grundstück Fl.Nr. 907 der Gemarkung Gauting liegt, ein ausreichend dimensioniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen und in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Anregung findet Berücksichtigung.

6. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Es bestehen keine Einwendungen gegen die Planung, jedoch ergeht folgende Empfehlung zur Aufnahme unter die Hinweise:

„Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerken ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet“.
Weiter ergeht eine Anmerkung für Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können sowie der Verweis auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011.
Im Übrigen bestehen keine weiteren Anregungen oder Empfehlungen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Empfehlung wird unter den Hinweisen mit aufgenommen, die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

7. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

7.1 Es wird vor dem Hintergrund der von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung oftmals thematisierten „Anstoßfunktion“ empfohlen, die Bezeichnung des Bebauungsplans auf die Flurnummern der betreffenden Grundstücke zu erweitern.

Anmerkung der Verwaltung:

Die gewählte Bezeichnung ohne Auflistung der Flurnummern erscheint im Hinblick auf die Anstoßfunktion völlig ausreichend. Alle Grundstücke des Bebauungsplanbereichs liegen westlich des Zacherlwegs. Weitere Grundstücke gibt es westlich nicht bzw. werden dann wiederum von der Frühlingstraße räumlich getrennt.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

7.2 In der Legende der Satzung sind die eingezeichnete Verkehrsfläche und das verwendete Planzeichen „St“ zu erläutern.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Legende wird textlich ergänzt.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

7.3 Festsetzung A 3.1: Lediglich als redaktioneller Hinweis wird vorgeschlagen, die „GR 350“ in „GR 400“ abzuändern, da eine GR von 350 im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist und unter Umständen zu Irritationen führen kann. In diesem Zusammenhang wäre dann auch die Angabe „350 qm“ in „400 qm“ anzupassen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die GR-Festsetzung wird redaktionell geändert.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

7.4 Festsetzung A 3.4: Es wird gebeten, vor dem Wort „Dachhaut“ das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch im Bauordnungsrecht.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird durch das Wort „Oberkante“ ergänzt.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

7.5 Es wird darauf hingewiesen, bei den Verweisen in den Festsetzungen A 6.2 und A 8.1 auf die DIN-Norm 14090 das jeweilige Fassungsdatum mit anzugeben, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommt. Die DIN-Normen sind bei der Gemeinde zur Einsichtnahme vorzuhalten. Hierauf ist darüber hinaus im Rahmen künftiger Bekanntmachungen oder in den Planunterlagen selbst hinzuweisen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die jeweiligen Fassungsdaten werden redaktionell ergänzt.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

7.6 Festsetzung A 7.4: Es wird gefragt, ob sich die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs bezieht oder nur auf das Grundstück mit der Fl.Nr. 845.

Anmerkung der Verwaltung:

In der Festsetzung A 7.4 wird textlich auf die „Ausnahmenregelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO“ verzichtet, da hier ja ausschließlich Garagen bestehen. Diese werden als Grenzgaragen, entsprechend des Bestands, auch außerhalb der Baugrenzen für zulässig erklärt.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

7.7 Die aufgeführte Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Darstellung in der Begründung auf Seite 5, erster Absatz, letzter Satz, missverständlich. Sind Nebenanlagen jeweils einzeln bis zu einer Größe von 10 qm zulässig oder bezieht sich die maximal zulässige Größe auf die Summe sämtlicher Nebenanlagen?

Anmerkung der Verwaltung:

Wie in allen bisherigen Planungen der Gemeinde soll auch in diesem Bebauungsplan diese Festsetzung für alle Grundstücke gelten. Zur Klarstellung kann die Festsetzung textlich noch um „für jedes Baugrundstück“ ergänzt werden.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

7.8 Festsetzung A 8.1: Es sollte unter dem grün-farbigem Rechteck „private Grünflächen“ ergänzt werden, da dies laut der Planzeichenverordnung so vorgegeben wird. Zudem wird empfohlen, von der Verwendung des Begriffs „Vorgartenbereich“ abzusehen und stattdessen „private Grünflächen“ zu verwenden, um Missverständnisse zu vermeiden.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der Festsetzung „Vorgartenbereich“ handelt es sich gerade nicht um eine private Grünfläche (die im Übrigen unter Art der Nutzung aufgeführt werden müsste und die dann auch nicht zum Bauland gezählt wird). Es handelt sich hier um eine Vorgartenzone, die zwar von Bebauung freizuhalten ist, aber zum Baugrundstück zählt. Die Festsetzung und das Planzeichen sind bewusst gewählt und bleiben erhalten.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

7.9 Hinweise B 11 und B12: Sofern in den Hinweisen auf die „gemeindliche Einfriedungssatzung“ und „gemeindliche Stellplatzsatzung“ Bezug genommen wird, müssen diese namentlich genannt und das jeweilige Fassungsdatum der Satzung angegeben werden, da es andernfalls zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen verbindlicher Bestandteil eines Bebauungsplans werden können, während Hinweise lediglich einen unverbindlichen Charakter haben. Sofern die Einhaltung der Einfriedungs- und/oder Stellplatzsatzung verbindlich geregelt werden soll, wäre anzuraten, diese in den Festsetzungen unter „A“ in einer separaten Ziffer unter Nennung des jeweiligen Fassungsdatums anzuführen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Regelung unter den Hinweisen des Bebauungsplans wurde aufgrund der Gegebenheiten vor Ort (z.B. Stellplatzunterbringung für Fl.Nr. 844 in benachbarter TG) bewusst gewählt und soll so beibehalten bleiben. Eine Ergänzung des Fassungsdatums kann erfolgen, der Hinweis bleibt bestehen.

Die Anregung findet teilweise Berücksichtigung (redaktionelle Ergänzung).

7.10 In der Begründung sind auf Seite 5 unter 3.5, zweiter Absatz, Satz 2 die Wörter „(...) es sich (...)“ zu streichen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die doppelte Anführung der beiden Wörter wird bereinigt.
Der Hinweis erfährt redaktionell Berücksichtigung.

7.11 Es wird empfohlen, die Überschreitungsmöglichkeit nach A 3.2 ebenfalls an absoluten Zahlen auszudrücken, da es umstritten ist, ob die vorgeschlagenen Festsetzungen einer GR und GRZ konform mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO ist sowohl die Festsetzung einer GR als auch einer GRZ zulässig. Eine Angabe zweier Werte erscheint nicht sinnvoll, da dies allein schon aufgrund der Plangraphik oftmals zu Schwierigkeiten führen kann. Da hier die gesamten Buchgrundstücke Bauland sind, kann die Gesamt-GRZ jeweils problemlos ermittelt werden.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

7.12 Es wird empfohlen, in A 3.3 und A 3.4 das Wort „Draufseitig“ zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt.

Anmerkung der Verwaltung:

Es handelt sich hier um eine „traufseitige Wandhöhe als Abgrenzung zu einer first- bzw. giebelseitigen Wandhöhe, wie z.B. bei einem Pultdach. Die Nennung der traufseitigen Wandhöhe dient der Klarstellung und bleibt beibehalten.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

8. **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) schließt sich den Ausführungen des Würmtal-Zweckverbandes Planegg in Bezug auf die Abwasserbeseitigung an. Der Zweckverband hat vor Ort die genauen Kenntnisse und kann dies dementsprechend beurteilen. Somit bestehen

aufgrund der nicht gesicherten abwassertechnischen Erschließung Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Des Weiteren ergehen fachliche Informationen und Empfehlungen hinsichtlich Grundwasser, Lage zu Gewässern, Altlastenverdachtsflächen Wasserversorgung und zur Niederschlagswasserbeseitigung. Planungen oder Maßnahmen des WWA Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vom Würmtal-Zweckverband Planegg, Abteilung Abwasserbeseitigung, vorgegebene Leitungstrasse für den Schmutzwasserkanal auf Fl.Nr. 907 der Gemarkung Gauting wird grundbuchrechtlich durch den Eintrag von entsprechenden Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Ebenfalls wird im Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING, in dessen Aufstellungsbe- reich das Grundstück Fl.Nr. 907 der Gemarkung Gauting liegt, ein ausreichend dimensionier- tes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen und in die Festsetzungen aufgenommen. Dieses soll in der Art und Weise erfolgen, dass eine evtl. Leitungsverlegung der Wasserver- sorgung mit untergebracht werden könnte, um auch diese Erschließung sicherstellen zu können, falls andere Möglichkeiten einer Anbindung nicht in Frage kommen können.

Die Anregung findet Berücksichtigung.

9. Gemeinde Gauting, Fachbereich 23 (Bauordnung)

9.1 Punkt 3.1: eine Erläuterung, was zu der Grundfläche hinzuzählt (z.B. Balkone, Ein- gangüberdachung, Terrassen) wäre von Vorteil

Anmerkung der Verwaltung:

Wenn nicht Überschreitungen der GR nach § 16 Abs. 5 BauNVO für einzelne Teile der bau- lichen Anlage zugelassen werden, zählt zur ausgewiesenen Grundfläche alles gem. § 19 BauNVO, also auch Balkone, Terrassen, Vordächer, usw.. Die gesonderte Aufzählung ist hier nicht sinnvoll, da dies evtl. zu Verunsicherungen führen kann. Wenn z.B: für Terrassen und Balkone eine Überschreitung der ausgewiesenen Grundfläche ermöglicht werden soll, ist dies gesondert dargestellt. Die Gesamt-Grundfläche, in der also auch noch die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO inkludiert sind, ist in Festsetzung A 3.2 gesondert ausgewiesen.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung, die Festsetzung bleibt beibehalten.

9.2 Punkt 3.3: auch im Lageplan sollten die Wandhöhen mit zwei Dezimalzahlen hinter dem Komma stehen

Anmerkung der Verwaltung:

Zur Vereinheitlichung und Verdeutlichung der Angaben soll auch in der Planzeichnung die Nennung der Maßangaben für die maximale Wandhöhe entsprechend der textlichen Erläute- rung der Festsetzung zweistellig hinter dem Komma sein. Bei einer Stelle hinter dem Komma muss sonst entsprechend auf- bzw. abgerundet werden und führt evtl. zu Erklärungsnoten.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

9.3 Punkt 7.1: Ist der Bauraum (Dreieck) im Westen auch noch für die Tiefgarage ange- dacht?

Anmerkung der Verwaltung:

Hier wird zur Verdeutlichung noch das Planzeichen „Tga“ eingefügt:

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

9.4 Punkt 7.5: Wurde eine genaue Erhebung der bereits bestehenden Nebengebäude durchgeführt (nichts über ...m“)? – ansonsten wird diese Festsetzung durch das Gericht für unzulässig gehalten. Als Beispiel wird das Urteil VG München vom 04.12.2014 - M 11 K 14.186 angeführt.

Anmerkung der Verwaltung:

Das angeführte Gerichtsurteil bezog sich auf eine Erhebung in einem Bebauungsplangebiet, in dem eine generelle Unzulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt wurde, jedoch Nebenanlagen bereits tatsächlich vorhanden waren und ist somit nicht vergleichbar mit der hier vorgenommenen Festsetzung.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

9.5 Punkt 8.2: Darstellung der bestehenden und zu erhaltenden Bäume sollte besser erkenntlich sein (i.d.R. grüner Punkt). Erhaltenswerte Bäume sind exakt zu erfassen (Art des Baumes, Stammumfang, Kronendurchmesser, Zustand, usw.) zu nummerieren und in einem Baumbestandsplan, der Teil des Bebauungsplans wird, aufzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die bestehenden Bäume wurden aus dem Baumaufmaß entnommen, das für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING erstellt wurde. Zur Verdeutlichung werden die Baumstämme und auch die Nummern übernommen. Das Baumgutachten wird Anhang der Begründung sein.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

9.6 Folgender Hinweis muss mit aufgenommen werden: Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach) im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis wird eingefügt.

Die Anregung findet redaktionell Berücksichtigung.

- C Die lediglich vorzunehmenden redaktionellen Anpassungen aus den hier behandelten Anregungen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange machen keine Änderung des Bebauungsplans notwendig, so dass gemäß § 10 Abs. 1 BauGB der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0826) vom 18.03.2019 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke westlich des Zacherlwegs. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, nicht berücksichtigt.

3. Die von Seiten der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke westlich des Zacherlwegs werden entsprechend den Ausführungen in der Begründung dieser Beschlussvorlage berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen durchzuführen.
5. Der Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke westlich des Zacherlwegs wird mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
6. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Gauting, 22.03.2019

Unterschrift