Beschlussvorlage
Ö/0843/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	30.04.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße - Beschluss über die Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20180809_20_Unt_oeffAusl_Begruendung
20180809_20_Unt_oeffAusl_Plan_u_Festsetz
20190325_Ausgleichsflächenplan_Endfertigung_180730_HWS_Reßbach_Ausgleich_190325
20190325_Umweltbericht_Endfertigung_180719_UmweltberichtFlNr190_190325

Sachverhalt:

1. Nach dem Wechsel vom beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB zum Regelverfahren nach BauGB hat die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2018 bis 18.09.2018 stattgefunden.

1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Planung keine Einwände bestehen: Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung; Bayernwerk Netz GmbH; bayernets GmbH; Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Weilheim; Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

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

1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

a) Bereits in der Stellungnahme vom 29.09.2017 wurde auf den Aspekt des Vorrangs der Innenentwicklung hingewiesen. Bislang ist der Umgang mit dieser Thematik ebenso wenig aus Begründung und Umweltbericht ersichtlich wie die generelle städtebauliche Erforderlichkeit dieser („Briefmarken-“) Planung. Es wird um Überprüfung gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:
Im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Überprüfung der Situation im Innenbereich von Unterbrunn ergeben, dass kein anderes Grundstück für den benötigten Flächenbedarf der geplanten Bebauung für drei Familien mit einer nicht störenden Gewerbeeinheit in Frage kommt. Sowohl im Bereich östlich und nordöstlich des Unterbrunner Dorfweihers sowie im Bereich am Lukasweg gibt es noch

einige unbebaute Grundstücke, die theoretisch für eine Bebauung in Frage kämen. Allerdings sind diese Grundstücke vollständig mit Bebauungsplänen überplant. Darin ist überwiegend Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, innerhalb dessen gemäß § 3 BauNVO keine Gewerbebetriebe zulässig sind (Bebauungspläne Nrn. 3/UNTERBRUNN, 5/UNTERBRUNN, 6/UNTERBRUNN, 8/UNTERBRUNN und 11/UNTERBRUNN teilweise). In den Bebauungsplänen Nr. 11/UNTERBRUNN (teilweise) und 13/UNTERBRUNN ist jeweils als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wonach ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig wären. In beiden Bebauungsplänen wurde u.a. diese ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen. Ein unbebautes Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN, in dem die Art der baulichen Nutzung mit Dorfgebiet (MD) angegeben ist. Hier wäre deshalb eine Wohnbebauung mit Gewerbeeinheit vorstellbar, allerdings weist das Grundstück einen nicht geeigneten Zuschnitt auf, ist verhältnismäßig klein und die maximal zulässige Grundfläche beträgt lediglich 100 qm, was für eine Bebauung mit einer geplanten Größe von 270 qm nicht ausreicht.
Darüber hinaus gibt es im Innenbereich noch einzelne unbebaute Grundstücke/ Grundstücksteile im Gebiet der Haupt- und der Kirchstraße. Hierfür liegen keine Bebauungspläne vor. Im südlichen Bereich eignen sich diese Grundstücke aufgrund einer schwierigen Erschließung über mindestens ein anderes Grundstück nicht. Zudem befinden sich diese Grundstücke in unterschiedlichem (Privat-) Eigentum, so dass hier nicht davon auszugehen ist, dass alle Grundstückseigentümer, wenn überhaupt, gleichzeitig zu einem Verkauf der entsprechenden Flächen bereit wären. Dagegen gibt es im Bereich der Kreuzung Haupt-/Kirchstraße eine unbebaute Fläche in gemeindlichem Eigentum. Bei dieser handelt es sich um den „Ausläufer“ der innerörtlichen Grünfläche rund um den Unterbrunner Dorfweiher und entlang des Reßbachs. Diese Situation findet ihren Ausdruck auch in der Darstellung als Grünfläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem der Reßbach. Da es vor allem im südlichen Bereich von Unterbrunn immer wieder Probleme mit Überschwemmungen gab/gibt, soll dieses für evtl. notwendige Maßnahmen im Rahmen einer Renaturierung und Umstrukturierung des Reßbachs weiterhin freigehalten werden.
Weitere Grundstücke bzw. Grundstücksteile zwischen der Haupt- und Kirchstraße eignen sich aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht, da hier bei der notwendigen Größe der geplanten Bebauung die Abstandsflächen nicht eingehalten werden könnten. Zudem gehören zwei Bereiche zu gastronomischen bzw. Fremdenverkehrsbetrieben, so dass sie nicht zur Verfügung stehen bzw. sich nicht für die geplante Nutzung eignen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Da es sich nur noch um dieses eine Grundstück handelt, das im nördlichen Bereich von Unterbrunn aus heutiger Sicht aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht als Baugebiet ausgewiesen wurde (im Gebiet westlich des Reßbachs ist mit den Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans die bauliche Entwicklung abschließend geregelt) und keine weiteren Flächen in diesem Bereich als Bauland ausgewiesen werden sollen, ergibt sich die „Briefmarken-“ Planung. Am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn springt lediglich bei dieser Fl.Nr. 190 das Bauland hinter die bestehende Baulandausweisung im Flächennutzungsplan zurück und wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt; vom direkt nördlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet bleibt dieses Grundstück jetzt schon unberührt.
Wie bereits früher ausgeführt, wird diese siedlungsergänzende Ausweisung als städtebauliche Aufwertung des nördlichen Ortsrands gewertet, da die geplante Bebauung zum Ortsrand hin mit einer Eingrünung abgeschlossen werden muss. Die Baugebietsausweisung bedeutet eine Stärkung der dörflichen Struktur in Unterbrunn und leistet einen städtebaulich wichtigen Beitrag gegen die Verödung der (dörflichen) Ortsteile.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

b) Bei den Festsetzungen A. 3.3 (maximal zulässige Wandhöhe), A. 4.2 (Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden) und A. 8.3 (Geländemodellierungen) sollte erkenntlich sein, welche tatsächlich in Erscheinung tretenden Wandhöhen festgesetzt worden sind (wie weit liegt die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden über dem Gelände bzw. über dem nach A. 8.3 möglichen Gelände?).

Anmerkung der Verwaltung:
Wegen der Nähe zum Reßbach und des deshalb einzuhaltenden Freibords wurden die Festsetzungen zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und zu den Geländemodellierungen getroffen. D.h. es könnte eine maximale Wandhöhe von 6,6 m ab natürlichem Gelände in Erscheinung treten bzw. die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden kann maximal 0,6 m über dem natürlichen Gelände liegen. Da ein Sockel von 0,6 m städtebaulich nicht wünschenswert ist, wird in die Festsetzungen zusätzlich eine maximale Sockelhöhe von 0,3 m (Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante zukünftiges Gelände) aufgenommen. Die weiteren maximal 0,3 m müssten dann durch Geländemodellierungen angeglichen werden, so dass schlussendlich maximal eine Wandhöhe von 6,3 m ab zukünftigem Gelände in Erscheinung tritt. Da das Gebäude aber barrierefrei/behindertengerecht errichtet werden soll, ist davon auszugehen, dass aufgrund von Aufschüttungen tatsächlich lediglich eine Wandhöhe von 6 m ab zukünftigem Gelände in Erscheinung tritt.
Die Festsetzung zu Geländemodellierungen wird dahingehend ergänzt, dass Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,6 m, jedoch maximal bis zur Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden zulässig sind.
In die Begründung werden ggf. zusätzliche Ausführungen zur Wandhöhe aufgenommen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

c) Um Auslegungsdiskussionen zu vermeiden, wird bei Festsetzung A.5.2 (Regelung zu Dachgauben) empfohlen, „es“ durch „als Dachaufbauten“ zu ersetzen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die vorgeschlagene Änderung wird übernommen
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

d) In der Begründung sollte erläutert werden, weshalb anstelle einer Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Die Kommentarliteratur verlangt hierfür eine besondere städtebauliche Ausgangslage, vgl. Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, Rn. 169a zu § 9.

Anmerkung der Verwaltung:
Die ebenerdige Erschließung des Hinterliegergrundstücks erfolgt mittels einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reßbachs inkl. Böschung zu belastenden Fläche. Diese ermöglicht aus Sicht der Gemeinde eine der städtebaulichen Situation angemessene Erschließung. Eine zweite Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die höher gelegene Frohnloher Straße, von der ein Teil der Stellplätze angefahren und wo Mülltonnenhäuschen untergebracht werden sollen. Aufgrund dieser zweifachen Erschließung und der geringeren Eingriffsintensität wird es für passend gehalten, hier eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen. Zudem befindet sich die betreffende Fläche im Eigentum eines Dritten, der diese weiterhin für die Zufahrt zu seinem nördlich anschließenden, landwirtschaftlich genutztem Grundstück beibehalten will. Auch die örtlichen Verhältnisse eignen sich besser für eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als eine öffentliche Straße, denn diese Erschließungsfläche liegt in direkter Nachbarschaft zum Reßbach, der im Rahmen von Hochwasserschutzmaßnahmen durch Renaturierung und ökologische Aufwertung insgesamt eine Aufwertung erfahren hat. Gleichzeitig muss die Zufahrtsfläche selbst gemäß Festsetzung A. 6.7 begrünt angelegt werden, um damit der Situation vor Ort Rechnung zu tragen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

e) Damit dem Betrachter des Bebauungsplans bei Festsetzung A. 9 (Herstellung des Gerinnes bei der Aufweitung des Reßbachs) klar ersichtlich ist, wann der Baubeginn erfolgen kann, muss der Bescheid den Planunterlagen beigelegt werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Maßnahme zur Aufweitung des Reßbachs wurde mittlerweile durchgeführt. Die Abnahme erfolgte am 04.07.2018. Daher wird darauf verzichtet, den entsprechenden Bescheid den Planunterlagen beizulegen. Aber in der Begründung wird unter Punkt 2 aufgenommen, dass die Abnahme des bei Hochwasser abflusswirksamen Gerinnes bereits erfolgt ist.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde:

Aus den überarbeiteten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass nach einem Vorortttermin der Gemeinde, des Bauherrn samt Planer und dem Staatlichen Bauamt Weilheim (Straßenbaulastträger) Detaillösungen insbesondere zur Verbesserung der eingeschränkten Sichten für die geplante Sticherschließung über die St 2349 vereinbart wurden. Die mit dem Straßenbauamt Weilheim getroffenen Einzelvereinbarungen sind vollständig in geeigneter Weise festzuhalten, um die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen zweifelsfrei und dauerhaft festzuschreiben: Sicherstellung der Sicht nach Westen durch Rückschnitt des Bewuchses auf den benachbarten Grundstücken, Gewährleistung der Sicht nach Osten durch Aufstellung eines Verkehrsspiegels. In den Planunterlagen ist lediglich die Verpflichtung des Bauherrn zur Aufstellung des Verkehrsspiegels festgehalten. Aus Sicht der Unteren Verkehrsbehörde ist zwingend auch die Verpflichtung zum kontinuierlichen Heckenrückschnitt mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren und in geeigneter Form schriftlich zu fixieren, damit die nach RASt 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) erforderlichen Sichten auf Dauer weitestgehend freigehalten werden.
Zudem ist der Unteren Verkehrsbehörde keine die Reduzierung der Schenkellänge der nach RASt 06 erforderlichen Sichtfelder rechtfertigende Ermächtigungsgrundlage bekannt. Damit bleibt es bei der Anwendung der Ziffer 6.3.9.3 der RASt 06 und der sich bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergebenden Sichtfelder mit Schenkellängen von 70 m (Anfahrsicht vor Einfahrt in die bevorrechtigte Straße). Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Reduzierung auf 47 m um eine individuelle Einzelvereinbarung zwischen Baulastträger und planender Gemeinde handelt.
Zusammenfassend wird ausgeführt, dass die Planungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung weiter kritisch beurteilt werden. Insbesondere auch vor dem Hintergrund des künftig zu erwartenden Mehrverkehrs auf der Gautinger Landstraße als Verbindung zwischen Ammerseestraße (mit geplantem Gewerbegebiet, Handwerkerhof und Wohnbauvorhaben auf dem AOA-Gelände) und St 2069 bleiben Zweifel, ob die vereinbarten Maßnahmen (Rückschnitt, Verkehrsspiegel) ausreichen, um die Verkehrssicherheit dauerhaft zu gewährleisten.

Anmerkung der Verwaltung:
Aufgrund der Bedenken der Unteren Verkehrsbehörde wurde noch einmal Rücksprache mit dem Straßenbauamt Weilheim gehalten. Dieses erklärte, dass es sich bei der RASt um eine Richtlinie und nicht um ein Gesetz handelt. Ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m bedeutet, dass bei Einfahrt eines Autos in 70 m Entfernung der flüssige Verkehr nicht gestört wird. Bei einem Abstand von 47 m handelt es sich um die Haltesichtweite, d.h. der bevorrechtigte Autofahrer kann bei einem einbiegenden Auto noch bremsen. Die Reduktion der Schenkellänge des Sichtdreiecks in diesem Bebauungsplan erfolgt im Rahmen einer individuellen Einzelvereinbarung auf Grundlage der Ingenieurseinschätzung des Straßenbauamts Weilheim, die angesichts der Erfahrung bei der Arbeit mit dieser Richtlinie getroffen werden kann.
Unterstützt wird von Seiten des Straßenbauamts die Forderung der Unteren Verkehrsbehörde, im Bebauungsplan innerhalb des dort eingetragenen Sichtdreiecks auch den kontinuierlichen Heckenrückschnitt festzusetzen.
Daher wird das reduzierte Sichtdreieck beibehalten und die Festsetzung zu dessen Freihaltung um den kontinuierlichen Heckenrückschnitt ergänzt.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.3 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Im Rahmen der erneuten Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird auf die Stellungnahme vom 31.08.2017 verwiesen. Ergänzungen hierzu sind nicht veranlasst. Die vorgenannte Stellungnahme gilt unverändert weiter. [Anmerkung: Themen der genannten Stellungnahme waren v.a. der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal und die Beseitigung des Niederschlagswassers.]

Anmerkung der Verwaltung:
Die Erschließung des Grundstücks mit dem Schmutzwasserkanal soll nach wie vor über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Gautinger Landstraße erfolgen. Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Zudem liegt mittlerweile die „Stellungnahme Tagwasserversickerung April 2019“ der Gesellschaft GEO4 mbH vor, aus der hervorgeht, dass das auf dem Grundstück Fl.Nr. 190 durch den geplanten Neubau zu erwartende Dach- und Verkehrsflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Unterhalb von nur gering durchlässigen Deckschichten ist jede Art von Versickerungsbauwerk möglich. Die in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung aufgeführten Kriterien werden demnach erfüllt und die Beseitigung ist daher erlaubnisfrei.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Abfallwirtschaftsverband 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).

Anmerkung der Verwaltung:
An der Frohnloher Straße wurde bereits eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Gemäß Festsetzung A. 6.2 sind darin nur Garagen, Stellplätze, Treppe und Müllhäuschen zulässig.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN in der Fassung vom 26.06.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0843) vom 23.04.2019 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße. 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 Seiten 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 § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 26.04.2019

Unterschrift