



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-22/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.06.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 181/Gauting Ortszentrum; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 1 und 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

20190208_Entwurf_Begründung_zustimmende_Kenntnisnahme
20190208_Entwurf_Planzeichnung_zustimmende_Kenntnisnahme
20190208_Entwurf_Satzung_zustimmende_Kenntnisnahme

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 15.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum beschlossen. Eine Reduzierung des Geltungsbereichs wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 27.11.2018 beschlossen.
2. Die zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf einschließlich Begründung wurde durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 26.02.2019 gefasst.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING einschließlich seiner Begründung hat gemäß § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 stattgefunden; parallel hierzu hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

A Öffentliche Auslegung

Von Seiten der **Öffentlichkeit** sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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. Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
3. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Staatliches Bauamt Weilheim
6. Würmtal Zweckverband Planegg, Abteilung Wasserversorgung
7. Würmtal Zweckverband Planegg, Abteilung Abwasserbeseitigung
8. Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Hinweis zu Abgabe Stellungnahme bei objektkonkreten Bauvorhaben)
9. Regionaler Planungsverband München
10. Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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

1. **AWISTA Starnberg:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss, um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich eine Festsetzung zur zulässigen Art der Nutzung getroffen. Es handelt sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet, in dem die Abfallentsorgung bereits jetzt und auch zukünftig regelkonform abläuft.

Die Anregungen haben bereits Berücksichtigung gefunden und werden zur Kenntnis genommen.

2. **SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG**

Es ergehen Hinweise zu den vorhandenen Erdgasversorgungsanlagen in Niederdruck, die anhand mitübersandter Bestandsplanauszüge ersehen werden können. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Die Erdgashochdruckleitungen sind ebenfalls in den der Stellungnahme angefügten Bestandsplanauszügen dargestellt. Sie müssen im neuen Bebauungsplan dargestellt werden. Die Versorgungsanlagen müssen unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben. Der für den jeweiligen Leitungsabschnitt (entsprechend der Dimensionierung) gültige Schutzstreifen muss von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freigehalten werden. Auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 1,5 m zu der Trasse zu verzichten bzw. ist eine Umplanung vorzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum wird lediglich eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen, mit der Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als nicht zulässig erklärt werden.

Damit werden die rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. bestehendes Baurecht ge-

mäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ergänzt. Somit wird kein neues Baurecht durch die Bauleitplanung begründet. Von der Darstellung der Leitungstrassen in der Planzeichnung soll daher abgesehen werden, da sie für das gegebene Planungserfordernis nicht relevant sind und von der Bauleitplanung nicht berührt werden.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung wird der Erhalt bestehender Versorgungsanlagen in zukünftigen Ausführungsplanungen berücksichtigt.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

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

Gegen die vorliegende Bebauungsplanung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwendungen. Ungeachtet dessen gelten auch bei einer künftigen Bebauung im Ortskern nach § 34 BauGB von denen Baudenkmalen oder ihr Nähebereich betroffen sind, die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

In unmittelbarer Nähe zu dem o.g. Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7934-0005 „Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters“, D-1-7934-0206 „Siedlung und Handwerksplatz der römischen Kaiserzeit sowie Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters“, D-1-7934-0204 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Benedikt in Gauting und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof“, D-1-7934-0278 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Unserer Lieben Frau in Gauting“, D-1-7934-0085 „Siedlung des frühen Mittelalters“. Es wird um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Satzung und zugehörigem Planwerk gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und PlanZV 90 (14.3) gebeten. Das Plangebiet überlagert den historischen Ortskern von Gauting mit o.g. bekannten Baudenkmalen großflächig. Mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern der frühen Ortsgeschichte im Kern des bereits im 8. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnten Ortes muss mit hoher Wahrscheinlichkeit gerechnet werden. Bekannte Bodendenkmäler sind von einer weiteren Überbauung frei zu halten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG.

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 sind unter http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf zu finden. Es wird darauf hingewiesen, 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:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum wird lediglich eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen, mit der Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als nicht zulässig erklärt werden.

Damit werden die rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. bestehendes Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ergänzt. Somit werden weder neues Baurecht noch weitere Bodeneingriffe durch die Bauleitplanung begründet. Von der Darstellung der Bodendenkmäler in der Planzeichnung sowie der textlichen Begründung soll daher abgesehen werden, da sie für das gegebene Planungserfordernis nicht relevant sind und von der Bauleitplanung nicht berührt werden. Die Geltung des Art. 7 Abs. 1 DSchG bleibt davon unabhängig bestehen.

Die Baudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen Nähe sind aufgrund ihrer Relevanz für den Gebietscharakter in der Begründung bereits aufgeführt und erläutert.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung bzw. hat in der Begründung bereits teilweise Berücksichtigung gefunden..

4. **Kreisbrandinspektion Starnberg**

Es ergehen Ausführungen zu Löschwasserversorgung, Erschließung und zweiter Flucht- und Rettungsweg. Bei den beiden letztgenannten Punkten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Löschwasserversorgung wird angeführt, dass der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ermittelt werden muss. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Anmerkung der Verwaltung:

Der allgemeine Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwassermenge wird wie schon bisher im Plangebiet bereitgestellt.

Die Anregung findet insoweit Berücksichtigung.

5. **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

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

Zudem ergehen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit zur Lage zu Gewässern (Lage im festgesetzten Ü-Gebiet, Retentionsausgleich, Anlagengenehmigung). Das Gebiet wird vom Gewässer 1.Ordnung, der Würm, durchflossen und liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Eine (teilweise) Überschwemmung des Baugebietes bei größeren Hochwasserabflüssen ist nach Einschätzung

des WWA wahrscheinlich. Es ist deshalb von der Gemeinde Gauting der Nachweis zu erbringen, dass für die geplante Bebauung eine Hochwassersicherheit für ein 100-jährliches Hochwasserereignis gegeben ist. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen oder Lagerungen von Holz o.ä. vorgenommen werden.

Falls die Abwägung ein überwiegendes Wohl der Allgemeinheit feststellt, ist die Hochwassersicherheit für ein HQ100 durch Geländeauffüllung herzustellen. Als Ausgleich für die Auffüllung ist volumengleich ein entsprechender Rückhalteraum neu herzustellen. Der Ausgleich kann durch Uferabtrag und entsprechende naturnahe Gestaltung mit Aufweitungen erfolgen. Die Fläche ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet festzusetzen.

Der Rückhalteraumausgleich ist vor Beginn der Bebauung im Überschwemmungsgebiet herzustellen. Für die Umgestaltung der Würm für den Rückhalteraumausgleich ist beim Landratsamt Starnberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ein Hochwasserschutz des Gebietes durch großräumige Aufschüttung muss abgelehnt werden, da es durch Verlust von Retentionsraum dem Gebot einer nachhaltigen Wasserwirtschaft widerspricht, von Menschen verursachte Abflussverschärfungen zu minimieren.

Das Baugebiet grenzt an die Würm und liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers (Würm). Es wird deshalb vorgeschlagen, die 60 m Grenzlinie im Bebauungsplan nachrichtlich aufzunehmen und folgenden Hinweis aufzunehmen: „Der Geltungsbereich grenzt an die Würm und liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Würm). Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Starnberg einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.“ Das Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich der Würm. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen.

Beidseits des Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum wird lediglich eine Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen, mit der Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als nicht zulässig erklärt werden.

Damit werden die rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. bestehendes Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ergänzt. Somit wird kein neues Baurecht durch die Bauleitplanung begründet, das weiterhin nach den §§ 30 bzw. 34 BauGB zu beurteilen ist. Es wird davon abgesehen, ohnehin geltende gesetzliche Vorgaben in einem Bebauungsplan zu zitieren, der auf die entsprechenden Belange keinen Einfluss hat.

Die Anregung findet keine Berücksichtigung.

6. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

6.1 Es wird um Prüfung der dargestellten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung gebeten, da die eingezeichneten Grenze z.B. mitten durch die Grundstücke Fl.Nr. 24/4, 24/5, 25 verläuft.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Planungserfordernis, insbesondere Überlegungen dazu, welche Teile des Ortszentrums aufgrund ihrer Nutzungsstruktur vor der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden müssen. Dabei handelt es sich an dieser Stelle vorrangig um den straßenseitigen Bereich entlang der Münchener Straße. Der Umgriff wurde somit entlang der bisherigen Bereichsabgrenzung des rechtskräftigen Baulinienplans Nr. 6/GAUTING, der hiermit überplant/ergänzt wird, bewusst gewählt. Der hintere Bereich der genannten Grundstücke ist in einem anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan enthalten. (Anmerkung nach Prüfung der Verwaltung: Das angeführte Grundstück mit der Fl.Nr. 25 existiert nicht, vermutlich ist hier die Fl.Nr. 24 gemeint.)

Die Anregung findet nach Prüfung keine Berücksichtigung.

6.2 Der Bebauungsplan erfasst im Umgriff zu den aufgeführten rechtskräftigen Bebauungsplänen darüber hinaus auch den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 21.07.2015 „Nr. 132 A/GAUTING Am Hauptplatz, Teilbereich Grubmühlerfeldstraße“ sowie den Bebauungsplan vom 10.07.2018 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße“ Fl.Nr. 571/3, 571/4. Es wird um Prüfung und ggf. um Ergänzung gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Kartz-Straße befand sich zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens des vorliegenden Bebauungsplans und bis zu seiner Rechtskraft Ende April 2019 noch in Aufstellung. Da er zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt hat, wird er in der Präambel des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING mit aufgenommen. Ebenso wird diese auch um den Bebauungsplan Nr. 132 A/GAUTING ergänzt. Diese Ergänzung erfolgt auch in der dazugehörigen Begründung zum Bebauungsplan.

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 0865) vom 23.05.2019 zur Abwägung der Anregungen aus der öf-

fentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING in der Fassung vom 26.02.2019, der einschließlich Begründung der Beschlussvorlage Ö 0865 beigefügt ist, wird zur Kenntnis genommen.
3. Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sind, wie in der Begründung dargestellt, keine vorgebracht worden.
4. Die von Seiten der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 181/GAUTING Ortszentrum werden entsprechend den Ausführungen in der Begründung dieser Beschlussvorlage berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen durchzuführen.
6. Der Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum wird mit den heute beschlossenen redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
7. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Gauting, 19.06.2019

Unterschrift