



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	05.11.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 an der Buchendorfer Str. 27; Beschluss über die Anregungen u. Stellungnahmen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. Behördenbeteiligung gem. § 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB
- unter Vorbehalt -

Anlagen:

BP_46_6_GAUTING_Begründung
BP_46_6_GAUTING_Festsetzungen
BP_46_6_GAUTING_Immissionsgutachten_Greiner
BP_46_6_GAUTING_Planzeichnung
Sichtdreieck_SPIEGEL

Sachverhalt:

- I. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING ist einschließlich Begründung in der Zeit vom 04. Oktober 2019 bis 18. Oktober 2019 gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt worden; parallel hierzu hat die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB stattgefunden.

II. Erneute öffentliche Auslegung

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek:
(Schreiben vom 17.10.2019)

Unsere bereits wiederholt vorgetragene Einwendung, wonach durch die Bebauungsfestsetzungen das auf dem Grundstück unserer Mandantschaft realisierbare Baurecht erheblich reduziert wird, halten wir weiter aufrecht.

Die diesbezüglichen Ausführungen im Rahmen der Einwendungsbehandlung überzeugen nicht. Es liegt auf der Hand, dass das durch den hiesigen Bebauungsplan verursachte Abrücken der betreffenden Außenwand eines Gebäudes auf dem Grundstück unserer Mandantschaft vom hiesigen Bebauungsplangebiet insbesondere die realisierbare Wandhöhe, jedoch auch die Grundfläche erheblich eingekürzt werden muss, um insbesondere die ab-

standsflächenrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Kein Zweifel besteht hierbei daran, dass ohne den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan eine grenznahe bzw. grenzständige Bebauung in dem hier maßgeblichen Bereich, wie im bereits von unserer Mandantschaft eingereichten Vorbescheidsantrag dargestellt, möglich ist. Im Hinblick auf die Reduzierung des Baurechts hatten wir im besagten Klageverfahren M 11 K 16.3940 bereits die Größenordnung angegeben, um die nach diesseitiger Ansicht das bestehende Baurecht auf dem Grundstück unserer Mandantschaft reduziert wird.

Gleichermaßen halten wir die Wandhöhenfestsetzung nach wie vor für unwirksam. Aufgrund der nunmehrigen Festsetzungstechnik ist nicht abschätzbar, welche tatsächliche Wandhöhe bezogen auf das natürliche Gelände entstehen wird. Eine abwägungsgerechte Behandlung der abstandsflächenrechtlichen Belange ist damit nicht möglich.

Nach wie vor ungelöst halten wir die verkehrliche Situation, insbesondere die Zufahrtssituation, die auch von Seiten der Unteren Verkehrsbehörde kritisiert wurde. Festzuhalten ist, dass diese Zufahrtssituation nicht den einschlägigen technischen Regelwerken entspricht. Eine wirklich überzeugende Behandlung der diesbezüglichen Einwände liegt nicht vor. Insbesondere das Abstellen auf eine möglicherweise erforderliche nochmalige Bebauungsplanänderung ist nicht geeignet, gerade die städtebauliche Erforderlichkeit der hiesigen Planung darzulegen. Kann vorliegend keine Prognose hinsichtlich der Anzahl der Fahrzeugbewegungen gemacht werden, lässt sich zwingend die Erschließungssituation nicht abwägungsgerecht behandeln bzw. bewerten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigt sich, wie bereits vorgetragen, dass das Grundstück für eine Wohnbebauung aufgrund des Verkehrslärms offensichtlich nicht geeignet ist. Gerade im Hinblick auf die notwendige Ausgestaltung der Außenfassaden bzw. Fenster in Richtung der Erschließungsstraße erscheint es höchst zweifelhaft, dass vom Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse auszugehen ist.

Allein der Umstand, dass nunmehr hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Grundfläche für Anlagen nach § 14 Abs. 4 BauNVO eine Bezugsgröße für das Bauland zahlenmäßig definiert wird, ändert an der diesbezüglichen Einschätzung über die Unwirksamkeit dieser Festsetzung nichts. Die entsprechende Definition des Baulandes müsste sich aus dem Bebauungsplan selbst ergeben, was nach wie vor nicht der Fall ist.

Im Ergebnis gehen wir weiterhin von der Unwirksamkeit der hiesigen Bauleitplanung aus und bitten, die vorstehenden Anregungen im weiteren Verfahrensverlauf zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Zum Baurecht:

Die Gemeinde nimmt die neuerlichen Einwendungen zu einer möglichen Reduzierung des Baurechts auf dem Grundstück FI.Nr. 844/3 zur Kenntnis. Es ist der städtebauliche Wille der Gemeinde, dass eine künftige Bebauung auf dem Grundstück FI.Nr. 844/3 aufgrund der sensiblen Hanglage im Bereich der Grundstücksgrenze zum Grundstück FI.Nr. 907 von der Hangkante abrückt und die gesetzlichen Abstandsflächen einhält. Diesen Willen hat die Gemeinde in ihrem Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING umgesetzt. Insofern führt der Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING nicht zu einer Reduzierung des Baurechts auf dem Grundstück des Einwenders. Es ist nicht so, dass ohne den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan eine grenznahe bzw. grenzständige Bebauung im Bereich des Grundstücks des

Einwenders möglich wäre. Im Übrigen hält die Gemeinde an ihrer Abwägung aus der Sitzung des Bauausschusses vom 23.07.2019 fest.

Die Wandhöhenfestsetzung ist aus Sicht der Gemeinde hinreichend bestimmt. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Diese sind im Bebauungsplan in Ziff. 3.3 und Ziff. 3.4 genau festgesetzt. Danach wird die Wandhöhe gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum Abschluss der Attika. Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden ist dabei auf 577,00 ü.NN und die maximal zulässige Wandhöhe auf 586,00 ü.NN festgesetzt.

Nicht nachvollziehbar sind für die Gemeinde die Einwendungen betreffend das Bauland. In Ziff. 3.2 ist das Bauland mit 1.530 m² angegeben. Eine Definition des Baulandes im Bebauungsplan ist nicht zwingend. Nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann die Gemeinde die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks im Bebauungsplan festsetzen. Zwingend geboten ist dies jedoch nicht.“

Zur Zufahrtssituation:

Das Verkehrsplanungsbüro Obermeyer / München hat im Auftrag der Gemeinde nochmals die verkehrliche Situation im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 und die Auswirkungen des im Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING festgesetzten Baurechts auf das Verkehrsgeschehen in diesem Bereich eingehend überprüft. Das Büro Obermeyer gibt hierzu u.a. die folgende fachliche Stellungnahme ab:

„Zur Verbesserung der Situation wurde ein Standort für einen Verkehrsspiegel gegenüber der geplanten Zu- und Ausfahrt geprüft. Durch die Errichtung eines Verkehrsspiegels werden die Sichtverhältnisse ausreichend (siehe beigefügten Plan).

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen erscheint auch eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h denkbar. Des Weiteren kann in der Buchendorfer Str. eine Beschilderung „Gefahrenstelle“ (Zeichen 101) mit dem Zusatzschild – Ausfahrt – angeordnet werden.

Durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen kann unserer Einschätzung nach eine ausreichende Verkehrssicherheit erreicht werden.“

Aufgrund dieser fachgutachterlichen Stellungnahme des Ing.-Büros Obermeyer ist davon auszugehen, dass mit Realisierung der darin beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen - unabhängig von der Anzahl der auf das Grundstück bezogenen Fahrzeugbewegungen - generell eine gesicherte verkehrliche Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 907 herstellbar ist.

Zum Verkehrslärm:

Die Gemeinde hat durch das Fachgutachterbüro Greiner / Germering im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche; Bericht Nr. 219074 / 2 vom 06.09.2019) erarbeiten lassen. Dieses Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Entlang der Südwestfassaden ergibt sich an der geplanten Bebauung ein Beurteilungspiegel von bis zu 68 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. An den Südost- und Nordwestfassaden errechnet sich eine Geräuschbelastung von bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. An

den schallabgewandten Nordostfassaden wird eine Geräuschbelastung von bis zu 44 dB(A) tags und ca. 34 dB(A) nachts ermittelt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags und nachts an den straßenzugewandten Fassaden um bis zu 13 dB(A) überschritten. An den schallabgewandten Nordostfassaden werden die Richtwerte jeweils eingehalten.

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden ebenfalls nur an den Nordostfassaden eingehalten.

Im vorliegenden Fall sind nach Rücksprache mit der Gemeinde [10] insbesondere aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage, Erschließung des Grundstücks über die Buchendorfer Straße) keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die unter Punkt 6 und 7 beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46-6 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße in 82131 Gauting, sofern die unter Punkt 6 bzw. Punkt 7 (im Gutachten) genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.“

Die im Gutachten des Büros Greiner genannten Schallschutzmaßnahmen sind vollständig in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING übernommen worden. Damit sind die Belange des Immissionsschutzes in diesem Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt, um im künftigen Gebäude gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Anregungen werden aus den oben dargestellten Gründen nicht berücksichtigt.

III. Erneute Beteiligung der Behörden

Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt -
(Schreiben vom 15.10.2019)

Festsetzung A 5.3: Die Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, so dass um Prüfung und Anpassung dahingehend gebeten wird, ob als Bezugspunkt nicht ausschließlich die natürliche Geländeoberfläche in Betracht kommen soll.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung A 5.3 wird wie folgt geändert:

„Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden über 0,50 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, sind unzulässig.“

Die Anregung wird berücksichtigt

Weitere Anregung der Gemeindeverwaltung:

Die Festsetzung 5.2. zur Sockelhöhe des künftigen Gebäudes sollte noch um Bezugspunkte ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung A 5.2 wird wie folgt geändert:

„Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Sie wird gemessen von der natürlichen

Geländeoberfläche bis zur Oberkante Erdgeschossrohfußboden.“

Die Anregung wird berücksichtigt

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden ist noch die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 30.10.2019 bei der Gemeinde eingegangen. In der Stellungnahme werden folgende Anregungen vorgetragen:

Allgemeines:

Die in unserer Stellungnahme vom 16.08.2018 enthaltene dringende Empfehlung zur Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde berücksichtigt; es wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen des aktuellen Verfahrensschrittes wurde die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Greiner vom 06.09.2019 (Bericht Nr. 219074/2) vorgelegt. Daraus resultierende Maßnahmen wurden in vorliegende Planfassung aufgenommen. Damit besteht grundsätzlich Einverständnis. Aus der Plandarstellung der zeichnerischen Festsetzungen ist allerdings schwer ersichtlich, an welchen Wohngebäudefassaden welche Gesamtschall-Dämm-Maße einzuhalten sind.

Empfehlung:

1. Zu den zeichnerischen Festsetzungen:

Die Nordwest-, Südwest- und Südostfassade der beiden Bauräume, auf denen Wohnbebauung verwirklicht werden soll, sind mit Haifischzähnen entsprechend Ziff. 15.6 der Planzeichen-VO zu kennzeichnen. In der Legende sollte dieses Planzeichen, wie folgt erläutert werden:

„Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz aufgrund von Verkehrsgeräuschbelastung (s. Festsetzungen unter Ziff. 9)“.



2. Als Festsetzung sollte unter Ziffer 9 zusätzlich aufgenommen werden:

„Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros Greiner vom 06.09.2019 (Bericht Nr. 219074/2) Anhang A S. 5 im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.“

Anzufügen ist die unter Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen enthaltene Textpassage des Absatzes 2 („Die genannten bewerteten...“).

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Die unter den Ziff. 1. und 2. aufgeführten Anregungen werden berücksichtigt.

Alternativ zu den unter Punkt 1 und 2 enthaltenen Ausführungen kann die zeichnerische Darstellung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (s. o.g. schalltechnisches Gutachten Anhang A S. 5) der besseren Übersichtlichkeit halber mit der textlichen Erläuterung der farblichen Markierungen zusammen unter Ziffer 9 in die textlichen Festsetzungen eingefügt werden.

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Die alternative Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Zusätzlich sollte, wie folgt oder sinngemäß folgender Passus unter Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen eingefügt werden:

“Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen nachzuweisen.“

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Der vorgeschlagene Passus kann nicht als Festsetzung, sondern nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu Ziffer 9.2 der textlichen Festsetzungen:

Satz 1 gilt nicht für Wohnzimmer. Die entsprechende Orientierung der Fenster hinsichtlich der Belüftung kann auf Schlaf- und Kinderzimmer beschränkt bleiben, da für Wohnzimmer eine Stoßlüftung zumutbar ist.

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Zum Hinweis unter Ziffer 17:

Dieser sollte durch folgende Tabelle ergänzt werden:

Erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schalleistungspegel der WP:

Schalleis- tungspegel der Wärmepumpe [dB(A)]	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reines Wohngebiet Abstand [m]	Allgemeines Wohn- gebiet Abstand [m]	Misch/ Dorfgebiet Abstand [m]	Gewerbegebiet Abstand [m]
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“

Orange = Stand der Technik,

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen)

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Zum Hinweis unter Ziffer 18:

Satz 2 kann gestrichen werden, da empfohlen wurde (s.o.), in die Festsetzungen die Aufnahme eines entsprechenden Nachweises aufzunehmen.

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Unter Hinweis Ziffer 18. wird Satz 2 gestrichen und durch folgenden Satz ersetzt: "Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen nachzuweisen."

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Zu den nach Ziffer 20 folgenden Hinweisen:

Der besseren Übersichtlichkeit halber empfehlen wir, diese eigens zu nummerieren.

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt

Zu den Ausführungen der Begründung gegenständlicher Planfassung:

Der letzte Absatz unter Ziffer 4 entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand und sollte daher entsprechend angepasst werden.

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0945) vom 29.10.2019 einschließlich der Ergänzung vom 04.11.2019.
2. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die Anregungen folgender Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
3. Die Anregungen der Verwaltung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 werden berücksichtigt.
4. Die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 vorgebrachten Anregungen werden nicht berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. Der

Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung wird auf zwei Wochen begrenzt und es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zulässig sind.

Gauting, 05.11.2019

Unterschrift _____