



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

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	17.12.2019	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; Satzungsbeschluss - unter Vorbehalt -

Anlagen:

BP_46_6_GAUTING__Planzeichnung_05112019
BP_46_6_GAUTING_Begründung_05112019
BP_46_6_GAUTING_Festsetzungen_05112019
BP_46_6_GAUTING_Immissionsgutachten_Greiner

Sachverhalt:

- I. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING ist einschließlich Begründung in der Zeit vom 22. November 2019 bis 06. Dezember 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 05.12.2019)

Wir beziehen uns zunächst auf den bisherigen Vortrag und halten diesen ausdrücklich aufrecht, insbesondere den Vortrag in unserem letzten Einwendungsschreiben vom 17.10.2019, welches wir diesem Schriftsatz nochmals in der Anlage beifügen dürfen.

Im Übrigen äußern wir uns zum aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt:
Im Hinblick auf die geänderte Festsetzung ist in 5.2 nicht nachvollziehbar, worum es sich bei der „Sockelhöhe“ handeln soll. Auch dürfte in der geänderten Festsetzung in 5.3 der Bezug auf Abgrabungen und Aufschüttungen „an Gebäuden“ unbestimmt sein. So ist völlig unklar, welchen Bezug das Wort „an“ zu dem jeweiligen Gebäude gerade im Hinblick auf die Höhe der Aufschüttung haben soll. Die Streichung von Wohnzimmern im Rahmen der Festsetzung 9.2 ist uns nicht nachvollziehbar. So sind gerade auch Wohnräume während der Tagzeit vorliegend erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, so dass eine entsprechende Grundrissorientierung wohl auch für Wohnräume erforderlich sein wird. Im Hinblick auf die Festsetzung in Ziffer 8 haben wir Zweifel daran, ob hierfür

eine hinreichende Rechtsgrundlage besteht. Vergleichbare Bedenken bestehen für die Festsetzungen in Ziffern 18, 20 und 22. Wir bitten Sie die hiesige Einwendung im Rahmen des weiteren Bauaufstellungsverfahrens zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Gemeinde nimmt die neuerlichen Einwendungen zur Kenntnis. Ziff. 5.2 der textlichen Festsetzungen ist hinreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Sockelhöhe dient dazu, die Gebäude in das Gelände einzupassen und mögliche Geländeänderungen auszugleichen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, in denen die in m ü.NN. festgesetzte Oberkante Erdgeschossfußboden höher als das natürliche Gelände liegt.

Auch Ziff. 5.3 der textlichen Festsetzungen ist hinreichend bestimmt. Die Höhe der Aufschüttung bemisst sich von der natürlichen Geländeoberfläche aus. Auch diese Vorschrift dient insbesondere dazu, Geländeunterschiede auszugleichen und die Gebäude in das natürliche Gelände einzupassen.

Die Streichung von Wohnzimmern in Ziff. 9.2 der textlichen Festsetzungen beruht auf einer Empfehlung des Landratsamtes Starnberg. Die Untere Immissionsschutzbehörde führt in ihrem Schreiben vom 30.10.2019 hierzu folgendes aus:

„Zu Ziff. 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.“

Ziff. 8 der textlichen Festsetzung ist eine Kombination aus § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 15 BauGB.

Bei den im Einwendungsschreiben so bezeichneten Festsetzungen in Ziffern 18, 20 und 22 handelt es sich lediglich um Hinweise, welche keiner Rechtsgrundlage aus dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB bedürfen.

Die Anregungen werden aus den oben dargestellten Gründen nicht berücksichtigt.

III. Erneute Beteiligung der Behörden

Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
(Schreiben vom 04.12.2019)

Keine Einwendungen gegen die Planung.

Sonstige fachliche Informationen:

Der unter Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen aufgenommene Passus entspricht unserer Empfehlung (s. Stellungnahme vom 30.10.2019). Es besteht Einverständnis ebenso wie mit der unter Ziffer 9.2 geänderten Fassung. Einverständnis besteht auch mit den erfolgten Änderungen unter den Hinweisen Ziffer 17 und 18 sowie 20 - 22. Die Aufnahme des Nachweises zum baulichen Schallschutz unter „B – Hinweise“ Ziffer 23 wird zur Kenntnis genommen.

Im Übrigen bestehen keine weiteren Anregungen oder Empfehlungen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
(Schreiben vom 04.12.2019)

Es wird darum gebeten, Festsetzung A 5.2 zu prüfen und zu streichen, da diese Festsetzung im Vollzug zu Schwierigkeiten führen kann und keine Notwendigkeit einer solchen Festsetzung ersichtlich ist:

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung einer Sockelhöhe in Ziff. 5.2 der textlichen Festsetzungen dient dazu, die Gebäude in das Gelände einzupassen und mögliche Geländeänderungen auszugleichen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, in denen die in m ü.NN. festgesetzte Oberkante Erdgeschossrohfußboden höher als das natürliche Gelände liegt.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0969) vom 13.12.2019.
2. Die Anregungen des Landratsamts Starnberg, Kreisbauamt, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907, werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage nicht berücksichtigt:
3. Die Stellungnahme des Landratsamts Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907, wird zur Kenntnis genommen.
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. Der Bauausschuss fasst nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung in der Fassung vom 17.12.2019
6. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss umgehend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und damit den Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 in Kraft zu setzen.

Gauting, 13.12.2019

Unterschrift