

Beschlussvorlage Ö/1001/XIV.WP



GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

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

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	02.04.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand; Aufhebung des Satzungsbeschlusses wegen Änderung der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zur Höhenlage

Anlagen:

200402_Begründung_BPlan-185_Gauting_Polizei
200402_B-Plan_185_Polizei_A2

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 26.11.2019 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand gefasst. In der Sitzung des Bauausschusses am 17.12.2019 ist die überarbeitete Fassung der Entwurfsplanung über die künftigen Verkehrsanlagen im Gebiet der Bebauungspläne Nr. 184/GAUTING und Nr. 185/GAUTING durch das Ing.-Büro Haas / Gräfelting vorgestellt worden. In der Folge dieser Vorstellung der Straßenplanung sind durch den Würmtal-Zweckverband die Erfordernisse der Anlegung der Trasse des künftigen Abwasserkanals in diesem Gebiet technisch überprüft und konkretisiert worden. Die Bedürfnisse des Würmtal-Zweckverbands hinsichtlich der Höhenlage des künftigen Abwasserkanals unter der Straße (Abwasserentsorgung durch natürliches Gefälle im Freispiegelverfahren, also ohne technische Pumpwerke) sind dann noch bei der Festlegung der absoluten Höhe über NN der Straßenoberfläche berücksichtigt worden.

Im Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für die Polizei in der Fassung, für die am 26.11.2019 der Satzungsbeschluss gefasst worden ist, ist als Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe des künftigen Polizeidienstgebäudes (= Höhenlage des Erdgeschossfußbodens) 584,70 m ü NN festgesetzt. Dies entspricht in etwa der Höhe der benachbarten Gehsteigkante an der Pentenrieder Straße. Das Grundstück selbst liegt im Bereich des geplanten Gebäudes auf einer Höhe zwischen ca. 584,30 bis 584,10 m ü NN, das Gelände fällt nach Westen hin bis auf ca. 584,00 m ü NN ab.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING bisher in Ziff. C.5.5 getroffene Festsetzung, nach der Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 50 cm Höhe bzw. Tiefe zulässig sind, würde bei einer Abgrabung bis 50 cm unter das vorhandene Gelände das Kellergeschoss des Gebäudes dann bis zu 1,20 m unterhalb des Höhenbezugspunkts herausstehen. Aus diesem Grund ist es bei diesem Bebauungsplan nun erforderlich, die Festsetzung Ziff. C.5.5 entsprechend zu ändern, um die Ausbildung eines derart hohen Sockels zu vermeiden. In der Anlage zu dieser Beschlussvorlage ist der Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING in der überarbeiteten Fassung beigelegt. In der aktualisierten Planfassung ist die vormalige Festsetzung Ziff. C.5.5 nun unter die Festsetzungen Ziff. 3 verschoben worden und hier als Festsetzung Ziff.C.3.6 inhaltlich folgendermaßen neu gefasst worden:

„Aufschüttungen sind bis maximal zur festgesetzten Höhe gemäß Höhenbezugspunkt zulässig, im Bereich der Gebäude muss das Gelände mindestens bis 0,6 m unter die Höhe gemäß Höhenbezugspunkt aufgeschüttet werden. Abgrabungen sind unzulässig.“

Darüber hinaus sind nochmals die Bestandshöhen des Geländes im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung überprüft worden. Der benachbart vorhandene Gehweg entlang der Pentenrieder Straße entwässert im Bestand in das Grundstück (!), er liegt auf einer Höhe von 584,85 m ü NN an der Grenze zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 1331/5 und 1330/2 und fällt dann auf ca. 584,75 m ü NN am Nordosteck des geplanten Polizei-Gebäudes. Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten ist, da hier auch der Eingang des Gebäudes sein soll, der Höhenbezugspunkt für das künftige Polizeidienstgebäude von 584,70 m ü NN nun auf 584,80 m ü NN gesetzt worden, um zu vermeiden, dass das künftige Gebäude in diesem Gebiet unterhalb des Straßenniveaus situiert wird.

Nach Abstimmung mit dem Kreisbauamt Starnberg ist es, da für den Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING die Festsetzungen wie oben beschrieben geändert werden sollen, notwendig, den Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan aufzuheben und die aktualisierte Fassung des Bebauungsplans nochmals öffentlich auszulegen und hierfür nochmals die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Der Auslegungszeitraum kann, da lediglich die Festsetzungen zu Aufschüttungen / Abgrabungen und zum Höhenbezugspunkt geändert werden sollen, auf zwei Wochen verkürzt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 1001) vom 23.03.2020
2. Der Bauausschuss hebt den in der Sitzung am 26.11.2019 zu dem Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand gefassten Satzungsbeschluss auf.
3. Der Bauausschuss nimmt den hinsichtlich der Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Höhenlage des künftigen Gebäudes geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand (Plandatum 02.04.2020) zustimmend zur Kenntnis.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand (Plandatum 02.04.2020) gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden wird auf zwei Wochen begrenzt und es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zulässig sind.

Gauting, 23.03.2020

Unterschrift