Beschlussvorlage
Ö/1010/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
Ferienausschuss	28.04.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

200114_Begründung_B-Plan-184_Gauting_Gewerbe_20-03-20
200114_B-Plan_Gewerbe_Stand_17-03-20_A2
200414_B-Plan_Gewerbe-B-Plan_Gewerbe_veränderter_Bauraum

Sachverhalt:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße wurde in der Zeit vom 20.03.2020 bis 03.04.2020 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING
   Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 184/GAUTING sind folgende Anregungen abgegeben worden.

   Handwerksbetriebe, die an einer Ansiedlung im Areal des Handwerkerhofs interessiert sind, haben angefragt, ob es möglich ist, den Bauraum im Westteil dadurch zu erweitern, dass die nordwestlichen und die südwestlichen Ecken durch eine schräg verlaufende Baugrenze miteinander verbunden werden. In der Anlage zu dieser Beschlussvorlage ist ein entsprechend veränderter Bauraum dargestellt.

   Dies hätte den Vorteil, dass – bei ansonsten unverändertem Baurecht – etwas mehr Spielraum für die konkrete Positionierung der Gewerbegebäude bestünde. Aus Sicht der Verwaltung kann daher diese Änderung bei der Abgrenzung des Bauraums berücksichtigt werden.

   <u>Beschlussvorschlag zur Abwägung:</u>
   Der westliche Bauraum im Bebauungsplangebiet Nr. 184/GAUTING wird erweitert, indem die nordwestlichen und die südwestlichen Ecken jeweils durch eine schräg verlaufende Baugrenze miteinander verbunden werden.
   Die Anregung wird berücksichtigt.

3. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184/GAUTING sind Stellungnahmen von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese Stellungnahmen sind inhaltlich wiedergegeben und jeweils mit Vorschlägen zur Abwägung versehen.

3.1 Kreisbauamt: Stellungnahme vom 27.03.2020

Es werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Kenntnisnahme

3.2 Untere Immissionsschutzbehörde: Stellungnahme vom 31.03.2020

1. Der Beschluss zu Ziffer 10 unserer Stellungnahme vom 31.10.2019 ist noch zu vollziehen.

Zu 1.: Ziffer 10 der Stellungnahme vom 31.10.2019 lautet:
Empfehlung zu Hinweis unter Ziffer 6.1:
Der Hinweis sollte, wie folgt oder sinngemäß aufgenommen werden:
„Aufgrund der Verkehrsgeräusche der St 2349 sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume des Polizeigebäudes die Anforderungen der DIN 4109-1:2017:07 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Bzgl. einwirkenden Gewerbelärms ausgehend von den gewerblichen Nutzungen im Umgriff des BPlans 184 gilt die TA- Lärm vom 26.08.1998.“
Begründung:
Gewerbliche Geräuschimmissionen sind 0,5 m vor dem geöffneten Fenster/ der Tür des nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsortes bereits einzuhalten; die bauliche Ausführung des Gebäudes (=Einwirkungsort) spielt dabei keine Rolle.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Der Hinweis kann nur sinngemäß aufgenommen werden, da im Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING - anders als im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 185/GAUTING - keine Aufenthaltsräume entstehen werden. Der Hinweis Ziff. 6.1 wird folgendermaßen ergänzt: Bzgl. einwirkenden Gewerbelärms, ausgehend von den gewerblichen Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplans, gilt die TA- Lärm in der jeweils gültigen Fassung (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses: Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017).“
Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Gemäß Ziffer C 4.2 ist auf der Lagerfläche optional auch die Errichtung eines BHKW bzw. einer Energiezentrale möglich. Da es sich um Nutzungen handelt, von denen Schallemissionen (inkl. tieffrequenter Geräusche) ausgehen können und die Bebauung in diesem Bereich sehr eng ist, wird der Gemeinde nahegelegt, die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Nutzungsverträglichkeit mit der benachbarten Bebauung über eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen.“

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Eine Festsetzung über den oben in der Stellungnahme angeregten Textpassus ist rechtlich nicht möglich (vgl. Aufzählung der gem.§ 9 Abs.1 BauGB zulässigen Festsetzungen. Der angeregte Textpassus wird unter die Hinweise aufgenommen.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Ansonsten werden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten immissionsschutzfachlichen Aspekte in unserem Schreiben vom 31.10.2019 hinausgehen.

3.3 AWISTA: Stellungnahme vom 01.04.2020

Die geänderten und ergänzten Teile betreffen keine Belange des AWISTA-Starnberg.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Kenntnisnahme

3.4 Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung: Stellungnahme vom 25.03.2020

Unter Punkt 4.3 der Begründung zum Planentwurf wird beschrieben, dass die Verlegung der Schmutzwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen und nicht mehr wie in früheren Planungen über Privatgrundstücke erfolgen soll. Wir verweisen hierzu auf unser Schreiben vom 12.03.2020, in dem unmissverständlich darauf hingewiesen wurde, dass dies nur unter der Voraussetzung möglich ist, wenn entlang dem Fußweg Fl.Nr. 1331/29 beidseitig an den gemeindeeigenen Grundstücken entsprechende Arbeits- und Schutzstreifen mittels Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert sind. Diese Voraussetzung ist weder in der Begründung zum Planentwurf enthalten, noch liegt die rechtliche Absicherung der Arbeits- und Schutzstreifen vor. Insoweit kann die Schmutzwasserbeseitigung nicht sichergestellt werden.

Mit Mail vom 06.11.2019 wurde der im Plangebiet zulässige Geschossflächenzuwachs mitgeteilt. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden für das Abwasserkontingent der Gemeinde Gauting vorgemerkt.

Erläuterung der Verwaltung:
Der Schmutzwasserkanal soll unter der künftigen Erschließungsstraße des Areals geführt werden und auf Höhe der geplanten Polizeiinspektion unter der Pentenrieder Straße hindurch in Richtung Osten unter der auf der anderen Seite der Pentenrieder Straße einmündenden gemeindeeigenen Wegefläche Fl.Nr. 1331/29 bis zum nächsten Anschlusspunkt des bestehenden Kanalnetzes in der Ahornstraße verlegt werden. Die Wegefläche Fl.Nr. 1331/29 verläuft am Rande eines Bannwaldgebietes. Mit dem Würmtal-Zweckverband und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten / Weilheim sind mittlerweile die bei der Verlegung des Schmutzwasserkanals jeweils zu berücksichtigenden Belange inhaltlich einvernehmlich abgestimmt worden. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die rechtliche Sicherung des geplanten Schmutzwasserkanals ist bereits in Vorbereitung. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die geplante Trassenführung des Schmutzwasserkanals noch ergänzend erläutert.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Die Anregung wird berücksichtigt.

3.5 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung: Stellungnahme vom 01.04.2020

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung folgende Einwendungen, welche bereits mit entsprechendem Schreiben am 21.03.2019 bzw. 15.07.2019 vorgebracht wurden.

Nach dem derzeitigen Stand der Wasserrechte kann die Wasserversorgung nicht sichergestellt werden. Eine schriftliche Mitteilung der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landratsamt Starnberg), welche die Erteilung von langjährigen Förderrechten in Aussicht stellt, liegt dem WZV nicht vor.

Der Würmtal-Zweckverband bezieht sein Trinkwasser für das Verbandsgebiet aus den drei Gewinnungsgebieten Kreuzlinger Forst, Königswieser Forst und Mühltal. Weitere Versorgungsgebiete sind nicht vorhanden. Anderweitige Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung beste-

hen nicht. Lediglich für das Gewinnungsgebiet Kreuzlinger Forst liegt die gehobene Erlaubnis zur Grundwasserentnahme bis 31.12.2033 vor. Für die Grundwasserentnahme aus den Brunnen im Königswieser Forst hat der WZV eine „beschränkte Erlaubnis" bis zum 31.12.2022. Für die Brunnen im Mühltal und die Fischzuchtquelle endet die aktuelle Zulassung des vorzeitigen Beginns am 30.06.2020. Ein erneuter Antrag wurde am 25.11.2019 vom WZV gestellt.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Im Rahmen des Gebots der Konfliktbewältigung – und damit im Rahmen der Abwägung – muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass die für ein Baugebiet notwendige Erschließung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Nach Einschätzung der Gemeinde ist die Wasserversorgung des zukünftigen Handwerkerhofes möglich und sichergestellt. Zunächst einmal ist festzustellen, dass derzeit die Wasserversorgung sichergestellt werden kann, da für sämtliche Wassergewinnungsanlagen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen existieren.

Es ist aber auch davon auszugehen, dass auch nach Wegfall des Wassergewinnungsgebietes Königswiesen weiterhin die Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Denn dann wird mit Wegfall dieses Wassergewinnungsgebietes die Wasserversorgung nicht nur für den Handwerkerhof schwierig, sondern für weite Bereiche des Versorgungsgebietes des Würmtal-Zweckverbandes. Es ist hier also durch den Wasserversorger grundsätzlich für das gesamte Verbandsgebiet sicherzustellen, dass eine ausreichende Wasserversorgung ermöglicht werden kann. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass nach Aussagen des Würmtal-Zweckverbandes das Königswieser Wassergewinnungsgebiet „nur" der Redundanz dient. Für die primäre Wasserversorgung reichen also die neben dem Wassergewinnungsgebiet Königswiesen vorhandenen Gewinnungsgebiete „Kreuzlinger Forst" und die Brunnen im Mühltal sowie die Fischzuchtquelle aus.

Da es gemäß § 2 der Verbandssatzung vom 01.01.2005 Aufgabe des Würmtal-Zweckverbandes ist, eine ausreichende, sichere und billige Versorgung der angeschlossenen Gemeinden mit Nutz- und Trinkwasser sicherzustellen, kann die Gemeinde Gauting vorliegend davon ausgehen, dass auch mit Wegfall des Königswieser Gewinnungsgebietes die Wasserversorgung des Handwerkerhofes dauerhaft sichergestellt ist. Im Zweifel müssten für eine entsprechende Redundanz neue Gewinnungsgebiete erschlossen werden.

Die Stellungnahme des Würmtal-Zweckverbandes wird zur Kenntnis genommen.
Entgegen den Ausführungen kann die Gemeinde Gauting davon ausgehen, dass eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

3.6 Gemeindeverwaltung

Seitens der Verwaltung wird in Abstimmung mit den beauftragten Bebauungsplanfertigern angeregt, die „zwingende" Firstrichtung und die Knödellinie im Baufeld an der Ostseite der Erschließungsstraße (= im MI-Gebiet) herauszunehmen, und dafür in Festsetzung Ziff. C.3.1 zu ergänzen, dass Gebäude im MI mit einem Längen-Breiten-Verhältnis von mindestens 1,2 : 1 auszubilden sind und der First über der langen Seite des Gebäudes zu liegen kommen muss. Diese Änderung erscheint dringend angeraten, um zu vermeiden, dass ein Betrieb ein senkrecht zur Straße stehendes Gebäude (z.B. 14 m x 21 m) dann entsprechend der Festsetzung der Firstrichtung den Giebel über der kurzen Seite des Gebäudes errichtet.

Daneben wird angeregt, die Festsetzung A.10. (Parkplätze) um den Zusatz zu ergänzen: „für Zu- und Ausfahrten verschiebbar".

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Die Anregungen werden berücksichtigt.

4. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, den Vorschlägen zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zu folgen. Bei entsprechender Beschlussfassung werden die Unterlagen über den Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING überarbeitet. Im Sinne einer zügigen Verfahrensfortführung sollte der Entwurf des Bebauungsplans verkürzt für zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 1010) vom 23.04.2020.

2. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:

2.1 Kreisbauamt
2.2 Untere Immissionsschutzbehörde
2.3 AWISTA
2.4 Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung
2.5 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung
2.6 Gemeindeverwaltung

3. Berücksichtigt werden die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße vorgetragenen Anregungen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße 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, 23.04.2020

Unterschrift