



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

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	19.05.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand;
Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl Auslegung u. der erneuten
Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB - Satzungsbeschluss -

Anlagen:

190418_Standortprüfung-Polizei_Tabelle.doc
190418_Standortprüfung-Polizei_Text.doc
200402_Begründung_BPlan-185_Gauting_Polizei_26-03-2020
200402_B-Plan_185_Polizei_A2
Bodengutachten_Grundbaulabor
spezielle_artenschutzrechtl_Prüfung
Stellungnahme_Immissionsschutz_Greiner
Stellungnahme_verkehrliche_Auswirkungen_Obermeyer

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting 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 / Gräffling 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 im Gebiet der Bebauungspläne Nr. 184/GAUTING 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 wurde es bei diesem Bebauungsplan erforderlich, die Festsetzung Ziff. C.5.5 nochmals 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 beigefügt. 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 war es, da für den Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING die Festsetzungen wie oben beschrieben geändert worden sind, 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.

2. Für den Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING in der Fassung der Planunterlagen vom 02.04.2020 wurden daraufhin im Zeitraum vom 17.04.2020 bis 05.05.2020 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.
3. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING
Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 185/GAUTING sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen eingegangen.
4. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185/GAUTING sind Stellungnahmen von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese Stellungnahmen sind in dieser Beschlussvorlage dargestellt und jeweils mit Vorschlägen zur Abwägung versehen.

- 4.1 Staatliches Bauamt Weilheim: Stellungnahme vom 22.04.2020

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für die geplante Bebauung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen und Stellplätze dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m (Geschw. ≤ 100 km/h) vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Kenntnisnahme

4.2 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung: Stellungnahme vom 30.04.2020

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 Mühlthal. Weitere Versorgungsgebiete sind nicht vorhanden. Anderweitige Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung bestehen 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 Mühlthal 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 Mühlthal 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.

4.3 Kreisbauamt Starnberg: Stellungnahme vom 28.04.2020

Es werden zu dieser Auslegung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte mit unseren Schreiben vom 25.03.2019, 05.07.2019 und 18.10.2019 hinausgehen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:
Kenntnisnahme

5. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, den Vorschlägen zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zu folgen. Da die Unterlagen über den Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING keine Änderungen erfahren, kann zugleich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0017) vom 12.05.2020.
2. 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. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:
 - 2.1 Staatliches Bauamt Weilheim
 - 2.2 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung
 - 2.3 Kreisbauamt
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand keine Anregungen vorgetragen worden sind.
4. Der Bauausschuss fasst den Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand in der Fassung vom 02.04.2020.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING unverzüglich öffentlich bekannt zu machen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Gauting, 11.05.2020

Unterschrift