Beschlussvorlage
Ö/0034/XV.WP

GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.06.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING für den Bereich zwischen Duschlstraße und Ringstraße (West) in Königswiesen; Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Anlagen:

20200609_Begründung
20200609_Satzung

Sachverhalt:

Im Bauausschuss vom 04.02.2020 wurde für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 191/GAUTING für den Bereich zwischen Duschlstraße und Ringstraße (West) ein Aufstellungsbeschluss gefasst sowie eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planziele erlassen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Bauausschuss am 02.04.2020 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Am 16.04.2020 wurde die öffentliche Auslegung für die Zeit vom 24.04.2020 bis einschließlich 25.05.2020 bekannt gemacht.

Am 25.05.2020 ging ein Widerspruch einer Grundstückseigentümerin im Bebauungsplangebiet ein. Sie beabsichtigt, einen Wintergarten von ca. 19 qm zu errichten. Sie möchte deshalb erreichen, dass bei der **Festsetzung 5.7 Nebenanlagen** nicht nur bis zu 12 qm sondern bis zu 19 qm zulässig sind (außerhalb des Bauraumes).

Anmerkung der Verwaltung:
Ein Anbau für eine Nebenanlage hinter der bestehenden Garage ist aus städtebaulicher Sicht unbedenklich, solange die Vorschriften der BayBO (insbesondere Art. 6 Abstandsflächen) und die festgesetzte Gesamt-GRZ eingehalten werden. Das Vorhaben steht jedoch im Widerspruch zum Entwurf des Bebauungsplans, der an der nördlichen Grundstücksgrenze keinen Bauraum vorsieht. Eine beantragte Erhöhung der Fläche von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume ist jedoch städtebaulich problematisch, da dies auch zu einer Bebauung der hinteren Gartenräume mit großen Nebenanlagen führen würde.
Als Lösung wird vorgeschlagen, im Bereich zur nördlichen Grundstücksgrenze auf den Fl.St. Nr. 1223/3 und 1223/8 eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen festzusetzen. Dort sind dann sowohl Garagen als auch Nebenanlagen innerhalb der Vorschriften der BayBO zulässig. Eine Größenbeschränkung ergibt sich lediglich durch die festgesetzte Gesamt-GRZ.
Der Anregung wird entsprechend der Abwägung gefolgt.

Mit Schreiben / E-Mail vom 09.04.2020 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange angehört

und gebeten, ggf. bis zum 15.05.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:
Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Staatliches Bauamt Weilheim

Folgende Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt und keine Anregungen vorgetragen:
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Regionaler Planungsverband München
Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung
Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung
Kreisbrandinspektion Starnberg

Folgender Träger öffentlicher Belange hat Anregungen vorgetragen:
Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

1. Da die sog. Perlschnur in der Planzeichnung nicht verwendet wurde, kann die **Festsetzung A 1.2 gestrichen werden**.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Festsetzung wird gestrichen.
   Der Anregung wird gefolgt.

2. Es wird gebeten, in der **Festsetzung A 3.1** vor „zulässige Grundfläche in…“ das Wort **„maximal“ einzufügen**.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Festsetzung wird ergänzt.
   Der Anregung wird gefolgt.

3. In der **Festsetzung A 3.3** ist die Rechtsgrundlage abzuändern in „ **§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO**“.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Festsetzung wird geändert.
   Der Anregung wird gefolgt.

4. Es wird gebeten, in der **Festsetzung A 3.4** vor dem Wort „Dachhaut“ das Wort **„OK (Oberkante)“ einzufügen**. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Festsetzung wird ergänzt.
   Der Anregung wird gefolgt.

5. In der **Planzeichenerklärung zu B Hinweise Nr. 6** ist das Planzeichen deutlicher darzustellen.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Der Anregung wird gefolgt.

6. In der **Begründung** ist auf Seite 4, vorletzter Absatz, im ersten Satz das Wort „geprägt“ zu

streichen.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Anregung wird gefolgt.

7. In der **Begründung** wird auf Seite 10, letzter Absatz, letzter Satz, ausgeführt, dass hinsichtlich der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO eine abweichende Regelung gelten soll, obwohl in der Festsetzung A 4.4 die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgelegt wurde. Um Prüfung und Anpassung der Abstandsflächenregelung wird daher gebeten.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Im Bebauungsplan werden durch Festsetzung A.4.4 die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung angeordnet. Diese betragen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 1H, mindestens 3 Meter. Die Begründung weist lediglich auf die Rechtsgrundlage für die Anordnung der Abstandsflächen hin. Dies ist Art. 6 Abs. 5 Satz 3 „… es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“ Die Begründung wird umformuliert.
   Der Anregung wird gefolgt.

8. **Festsetzung A 5.4 Satz 2** bezieht sich auf Festsetzung A 8.1. Hier wird jedoch keine Aussage zur Vorgartenzone gemacht. Es wird daher davon ausgegangen, dass als Bezug Festsetzung A 8.2 gemeint sein soll und bitten um entsprechende Änderung.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Festsetzung wird entsprechend geändert.
   Der Anregung wird gefolgt.

9. **In der Festsetzung A 5.5** ist bei GaStellV das Wort „Anlage zur“ voranzustellen, da nur hier die Anzahl der notwendigen Stellplätze beschrieben wird. Im Gegensatz zu gesetzlichen Vorschriften wie BayBO, GaStellV dürfen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht dynamisch sein. Es ist deshalb auch das Fassungsdatum der GaStellV anzugeben.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Die Festsetzung wird geändert und mit dem Fassungsdatum (07.08.2018) ergänzt.
   Der Anregung wird gefolgt.

10. Die unter **A 3.2 genannten Vordächer** müssen noch definiert werden (ortsübliche Dachüberstände zählen ohnehin nicht zur GR).

    Anmerkung der Verwaltung:
    Die Festsetzung wird umformuliert und bezieht sich nur noch auf Vordächer, die die allgemein zulässigen ortsüblichen Dachüberstände überschreiten.
    Der Anregung wird gefolgt.

11. Balkone und Terrassen entwickeln eine grundsätzlich unterschiedliche Wirkung. Es ist (auch für die Begründung) sinnvoll, die Überschreitungsmöglichkeiten für diese Bauteile getrennt festzusetzen.

    Anmerkung der Verwaltung:
    Es trifft zwar zu, dass die städtebauliche Wirkung von Balkonen und Terrassen unterschiedlich ist, im Vergleich zur Wirkung eines Gebäudes treten beide jedoch deutlich zurück. Deshalb ist die Festsetzung eines Summenmaßes für diese baulichen Anlagen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nach Auffassung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung ausreichend
    Der Anregung wird nicht gefolgt.

12. Die gesetzliche **Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen** ist abschließend in § 23 III BauNVO geregelt. Anderslautende Definitionen sind nicht festsetzbar! Sofern es sich um Bauhöhe im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handeln sollte, müsste eine Längenangabe, die den Vorgaben des § 23 Abs. 3 BauNVO entspricht, gemacht werden.
Andernfalls muss die Baugrenze anders gezogen werden oder eine bebaubare Fläche mit einem entsprechenden Planzeichen für die Anlage nach A 4.3 eingeführt werden (Vorsicht: Dadurch entstünde eine exakte geografische Verortung)

Anmerkung der Verwaltung:
Nach §23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Ausnahmen von der Baugrenze festgesetzt werden, die nach Art und Umfang bestimmt sind. Daher wird die Festsetzung konkretisiert, dass die festgesetzten Baugrenzen *ausnahmsweise* durch Außentreppen, Vordächer und Balkone *auf einer Länge von insgesamt 5,0 m* um max. 1,0 m überschritten werden dürfen.
Der Anregung wird gefolgt.

13. Da die **Überschrift des Punktes 4 sich auch auf Abstandflächen** bezieht, wird davon ausgegangen, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 3 zum Tragen kommen soll. Bei WH von 6,5m inkl. eventuell anrechenbaren Giebelflächen (FH 10m) würden durch diesen Bebauungsplan Abstandsflächen verkürzt (bspw. FlNr. 1223/3). Ist dies so gewollt? Wenn ja, bedarf dies einer ausgewogenen Begründung.

Anmerkung der Verwaltung:
Hier handelt es sich um ein Missverständnis, im Bebauungsplan werden durch Festsetzung A.4.4 die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung angeordnet.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

14. Um der beabsichtigten Zielsetzung der **Festsetzung A 6.3** gerecht zu werden, ist zwingend das Wort <u>nur</u> vor den Gradangaben einzufügen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.
Der Anregung wird gefolgt.

15. Aus städtebaulichen Gründen empfehlen wir, die immer wieder verwendete aber **unbefriedigende 1/3-Regelung für Gaubenlängen (A 6.5)** zu ändern: Einerseits sollte das Maß sich nicht auf die Dachlänge, sondern auf die Außenwandlänge beziehen, andererseits ist mit dem Verhältnis ¼ den gestalterischen Belangen einer ruhigen Dachlandschaft etwas mehr Genüge geleistet.

Anmerkung der Verwaltung:
Der empfohlene Bezug der Breite der Gauben auf die Außenwandlänge entspricht der Definition in der BayBO und wird daher übernommen. Eine ruhige Dachlandschaft ist bereits durch die festgesetzte Beschränkung der Größe einzelner Gauben (A.6.6) und der Summe der Gaubenlänge (A.6.5) sichergestellt. Eine weitergehende Beschränkung ist nach Auffassung der Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich.
Der Anregung wird gefolgt.

16. **A 8.5 muss in ein Verhältnis zu A 3.4 bzw. A 3.5** gesetzt werden. Es wird um Klarstellung gebeten. Oder sind mit der Anwendung von A 8.5 Wandhöhen von 7m gewünscht?

Anmerkung der Verwaltung:
Um den Bezug zur Wandhöhe klarzustellen wird die Festsetzung zu 3. Maß der Nutzung verschoben. Da sich die festgesetzte Wand- und Firsthöhe jeweils auf das natürliche Gelände bezieht, ist die städtebaulich wirksame Höhe auch gegenüber der Straße und den Nachbargrundstücken eindeutig bestimmt und wird nicht durch Geländemodellierungen beein-

flusst. Im Bereich einer 0,5 m tiefen Abgrabung (z.B. Lichtgraben) beträgt die sichtbare Wandhöhe dann 7,0 m, im Bereich einer 0,5 m hohen Aufschüttung (z.B. Terrasse) dagegen nur 6,0 m. Die Oberkante des Gebäudes bleibt jedoch gleich.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

17. Was versteht die Gemeinde unter einer **wassergebundenen Decke (A 5.6.** Diese Festsetzung ergibt im Baugenehmigungsverfahren immer wieder Auslegungsschwierigkeiten).

    Im Bebauungsplan sind unter A.5.6 für Stellplätze und Grundstückszufahrten wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Als Beispiel wird die sog. „wassergebundene Decke“ aufgeführt. Dabei handelt es sich um einen Bodenbelag mit einer Deckschicht ohne Bindemittel, der durch einen niedrigeren Abflussbeiwert eine gute Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht. Dies wird in der Begründung ergänzt.
    Der Anregung wird gefolgt.

Die Änderungen des Bebauungsplans führen zu einer erforderlichen erneuten Auslegung.
Die erneute Auslegung kann auf 14 Tage verkürzt stattfinden und Äußerungen sollen nur zu den geänderten Teilen möglich sein.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö/ 0034 vom 10.06.2020.

2. Der Bauausschuss beschließt über die Anregungen aus der Öffentlichkeit:
   Der Anregung wird entsprechend Abwägung gefolgt.

3. Der Bauausschuss beschließt über die Anregungen des Kreisbauamtes des Landratsamtes Starnberg:
   Den Anregungen zu den Nrn. 1 bis 10, 12, 14, 15 und 17 wird gefolgt.
   Den Anregungen zu den Nrn. 11, 13 und 16 wird nicht gefolgt aus den dargelegten Gründen.

4. Bedingt durch die beschlossenen Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Diese wird verkürzt auf zwei Wochen. Anregungen sind nur zu geänderten Teilen möglich.
   Die Verwaltung wird mit der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung beauftragt.

Gauting, 15.06.2020

_____
Unterschrift