



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

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	15.12.2020	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:

B-Plan_184_GAUTING_Gewerbe_Begründung_18082020
B-Plan_184_GAUTING_Gewerbe_Planzeichnung_Festsetzungen_18082020

Sachverhalt:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße wurden in der Zeit vom 09.10.2020 bis 26.10.2020 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
2. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING sind folgende Anregungen abgegeben worden:
 - 2.1 Drei Handwerksbetriebe, die an einer Ansiedlung im Areal des Handwerkerhofs interessiert sind, haben jeweils folgendes angeregt: Durch die Änderung der Dachneigung von 15° bis 20° (Entwurf B-Plan 14.01.2020) auf 22° bis 28° (Beschluss Bauausschuss vom 18.08.2020) kommt es zu einer Reduzierung des Solarertrags bei der Dachausrichtung West – Ost und Nord – Süd. Dies widerspricht dem Punkt D 2.2. Durch die veränderte Dachneigung erzielen ausschließlich die südlich ausgerichteten Dachflächen einen höheren Solarertrag, wohingegen andere Ausrichtungen benachteiligt sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Planer, die die Unterlagen zu diesem Bebauungsplan erstellen, hatten sich im August 2020 mit einer Solarfirma und einer Energieberaterin, die auch an den Handlungsempfehlungen „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ beteiligt war, abgestimmt. Dabei war davon ausgegangen worden, dass an der Installation von PV-Anlagen auf Norddächern nur wenig Interesse besteht. Es wurden auf dieser Grundlage folgende Empfehlungen hinsichtlich der Dachneigungen beim Betrieb von Photovoltaikanlagen gegeben: Bei einer Süd-Ausrichtung von Dächern wird ein Mittelwert von 28° als Neigungswinkel bei der Installation von Photovoltaikanlagen empfohlen. Bei Montage von Photovoltaikanlagen auf Dächern mit Ost-West-Ausrichtung gilt da-

gegen: je flacher, desto besser. Da ein größerer Teil der Gebäude im Areal des Handwerkerhofs Süddächer haben wird, erschien es sinnvoll, im Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING eine zulässige Dachneigung von 22° bis 28° festzusetzen.

Im Handwerkerhof stehen die geplanten Gebäude jeweils aus der Ost-West-Achse bzw. der Nord-Süd-Achse um 5 ° minimal nach Osten gedreht. Bei PV-Anlagen ausschließlich auf einem Süddach ist der Energieertrag bei 28° oder besser 30° optimal. Bei einem Nord-Süd gerichteten Gebäude mit einem Ost-West-gerichteten Dach ergibt sich bei Erhöhung der minimal zulässigen Dachneigung von 15° auf 22° ein Rentabilitätsverlust um ca. 1,1 %. Wenn aber, wie in einer der Präsentationen beim Informationsabend für die Handwerker auch auf dem nach Norden gerichteten Dach eine PV-Anlage errichtet werden soll, ist ein 15° steiles (bzw. flaches) Dach günstiger, ein 22° steiles Dach hätte hier bereits einen Verlust von ca. 1,85 %. Somit ergibt sich ein eher differenzierteres Bild der „optimalen“ Dachneigung – unter diesem Aspekt am günstigsten wäre natürlich eine möglichst große Bandbreite der Dachneigungen, damit je nach Planung der PV-Anlagen eine Montage auf allen Dachseiten oder nur auf der Südseite möglichst optimal ist. Unabhängig vom Aspekt der Ausnutzung spielt aber auch der städtebauliche Aspekt eine Rolle. Hier ist es dem Planungsansatz entsprechend wichtig, keine größeren Dachneigungen zu haben und v.a. auch keine allzu große Bandbreite bei den Dachneigungen. Es kann jedoch dem Wunsch der Handwerksbetriebe entsprochen werden und die zulässige Dachneigung auf 15° bis 20° festgesetzt werden. Seitens der Verwaltung ist daher nochmals an alle an der Ansiedlung im Handwerkerhof interessierten Betriebe die Anfrage gerichtet worden, welche Dachneigung hinsichtlich der Installation von Photovoltaikanlagen gewünscht wird. Von den Betrieben ist eine gewünschte Dachneigung von 15° bis 20° rückgemeldet worden.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Festsetzung Ziff. A.5 wird auf „15° bis 20°“ angepasst.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 2.2 Drei Handwerksbetriebe, die an einer Ansiedlung im Areal des Handwerkerhofs interessiert sind, beziehen sich auf Festsetzung C. 3.6: *„Photovoltaik-Anlagen sind ausschließlich auf Dächern in das Dach sowie an Fassaden in die Fassade integriert zulässig. Bei einer späteren Montage sind Module jeweils parallel zu Dach bzw. Fassade mit bis zu ca. 20 cm zusätzlicher Höhe / Abstand zulässig, ohne dass dadurch die Abstandsflächen verletzt werden.“*

Die Betriebe haben jeweils hierzu noch folgendes angeregt: Indach-PV-Anlagen sind für Hallenbauten üblichen Sandwich-Dachpaneelen nicht realisierbar. Indach-Kollektoren führen zu einer unnötigen Kostensteigerung. Bei Indach-Kollektoren ist man auf bestimmte Anbieter / Formate festgelegt. Defekte Kollektoren sind möglicherweise in ein paar Jahren nicht mehr verfügbar. Diese Teile der PV-Anlage müssten dann stillgelegt werden. Auch dies widerspricht dem Punkt D/2.2.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Festsetzung C.3.6 wird wie folgt neu gefasst:

„Photovoltaik-Anlagen sind ausschließlich auf Dächern sowie an Fassaden zulässig. Bei der Montage sind Module jeweils in Dach und Fassade zu integrieren oder parallel zu Dach bzw. Fassade mit bis zu ca. 20 cm zusätzlicher Höhe / Abstand zulässig, ohne dass dadurch die Abstandsflächen verletzt werden.“

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 2.3 Einige Handwerksbetriebe haben hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING zu regelnden Stellplatzthematik eingewendet, dass im Vergleich zu normalen Wohngebieten im Gebiet des künftigen Handwerkerhofs eine andere Nutzergruppe unterwegs sein wird und dass die Freiflächen im jeweiligen Betriebsgelände je nach Betriebszweck ohnehin anders gestaltet sein werden als Freiflächen in einem Wohngebiet. Daher wird angeregt, für die nachzuweisenden Stellplätze anstelle der in der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde festgelegten Abmessungen von 5,50 m x 2,80 m im Gebiet des Handwerkerhofs nur 5,00 m x 2,50 m festzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sind die vorgetragenen Argumente nachvollziehbar; es wird vorgeschlagen, die Abmessungen der Pkw-Stellplätze im Gebiet des Handwerkerhofs mit 5,00 m x 2,50 m festzusetzen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

In Festsetzung C.4.6 im Bebauungsplan wird folgender Passus zusätzlich eingefügt: *„Die Geltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 09.04.2020 wird mit folgenden Abweichungen angeordnet: Abweichend von § 4 Abs. 1 müssen senkrecht anfahrbare Stellplätze eine Größe von mindestens 5,00 m x 2,50 m aufweisen, parallel anfahrbare Stellplätze eine Größe von 5,75 m x 2,00 m.“*

- 2.4 Für das Gebiet des Handwerkerhofs wird von den Betrieben hinsichtlich der nachzuweisenden Pkw-E-Ladesäulen eine praxisgerechte Lösung angeregt. Gemäß § 5 Abs. 4 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist bei mehr als fünf herzustellenden Stellplätzen jeder fünfte Stellplatz mit einer Elektroladestation auszustatten. Da davon auszugehen ist, dass die Handwerksbetriebe nur relativ kurzzeitige Besucher haben und dass diese Kunden während des Besuchszeitraums auf dem betreffenden Betriebsgelände kaum Bedarf haben werden, ihr E-Fahrzeug aufzuladen, wäre pro Betrieb eine E-Ladesäule als ausreichend anzusehen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Es wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan eingefügt: *„Abweichend von § 4 Abs. 5 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist nicht jeder fünfte Stellplatz, sondern nur ein Stellplatz je Betrieb mit einer Elektroladestation auszustatten.“*

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 21.10.2020:
Der Strich zwischen der Nutzungsschablone sowie der Gebietsart „MI“ soll sich auch auf das Grundstück Fl.Nr. 1331/5 beziehen.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Kenntnisnahme, die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell angepasst.

- 3.2 Untere Immissionsschutzbehörde: Stellungnahme vom 23.10.2020:
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken und Anregungen, die über die bereits im Schreiben vom 31.10.2019 geäußerten hinausgehen

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Kenntnisnahme

- 3.3 Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung: Stellungnahme vom 07.10.2020:
In dem vorgelegten Planentwurf sind keine erschließungsrelevanten Änderungen gegenüber dem zuletzt vorgelegten Entwurf enthalten. Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung liegt zwischenzeitlich ein Vertragsentwurf zur Sicherstellung der erforderlichen Kanalleitungsstrasse vor. Dieser soll bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanentwurfs notariell beurkundet sein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Abwasserbeseitigung als gesichert angesehen werden.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Kenntnisnahme

- 3.4 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung: Stellungnahme vom 26.10.2020

Der Würmtal-Zweckverband verweist in seinem Schreiben vom 26.10.2020 auf die bereits erfolgten Stellungnahmen und sieht sich im Hinblick auf den Abwägungsbeschluss des Ferienausschusses der Gemeinde Gauting vom 28.04.2020 veranlasst, weitere Hinweise zu geben.

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die der Gemeinde obliegende Aufgabe der Wasserversorgung auf den Würmtal-Zweckverband übertragen worden ist und die Gemeinde nach der Verbandssatzung auf eine eigene Betätigung hinsichtlich dieser Aufgaben verzichtet hat. In Ausübung seiner Aufgabe habe der Würmtal-Zweckverband darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Gebiete der Bebauungspläne Nr. 184 und Nr. 185 als nicht gesichert zu beurteilen sei. Die Gründe seien ausführlich dargestellt worden und der Gemeinde Gauting bekannt. Die Ausführungen der Gemeinde im Abwägungsbeschluss widersprüchen sich inhaltlich. Nach dem Wasserdargebot und der Wasserqualität auf der Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik ist auch nach Auffassung des Würmtal-Zweckverbandes die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Langfristig müsse aber die Deckung des Wasserbedarfes für die Erschließung weiterer Baugebiete sichergestellt werden können. Das Gewinnungsgebiet Königswieser Forst verfüge über ein Nutzungsrecht bis zum 31.12.2022, ein Weiterbetrieb nach diesem Zeitpunkt sei von der Genehmigungsbehörde explizit ausgeschlossen worden. Der Zweckverband suche schon seit Jahrzehnten nach alternativen Gewinnungsgebieten. Man freue sich über die Unterstützung der Gemeinde Gauting bei diesen Bemühungen. Aufgrund des derzeitigen Standes der Wasser- und Nutzungsrechte sei die Erschließung der Bebauungspläne Nr. 184 und Nr. 185 als nicht sichergestellt anzusehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche aus nicht zu verwirklichendem Baurecht müssten zurückgewiesen werden.

Beschlussvorschlag zur Abwägung:

Es wird Bezug genommen auf die Abwägung zu diesem Punkt in der Sitzung des Ferienausschusses vom 28.04.2020, vgl. dort Ziff. 3.5.

Die Gemeinde geht nach wie vor davon aus, dass derzeit die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Dies bestätigt nun der Würmtal-Zweckverband auch in seinem Schreiben vom 26.10.2020, wenn dort ausgeführt wird, dass „die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung nach dem sog. Wasserdargebot und der Wasserqualität auf Grundlage der a.a.R.d.T. möglich“ ist.

Darüber hinaus geht die Gemeinde davon aus, dass mit den Bebauungsplänen Nr. 184 und Nr. 185 dem Würmtal-Zweckverband keine zusätzliche Erschließungslast aufgebürdet wird. Das zum 31.12.2022 „wegfallende“ Gewinnungsgebiet ist unabhängig von den hier gegenständlichen Bebauungsplänen für die weitere Wasserversorgung im Umgriff des Verbandsgebietes zu ersetzen. Für die Notwendigkeit, weitere Gewinnungsgebiete zu erschließen, sind somit nicht, zumindest nicht ausschließlich, die Bebauungspläne Nr. 184 und Nr. 185 der Gemeinde Gauting ursächlich.

Da das Bauplanungsgebiet auch im Hinblick auf die Wasserversorgung ausreichend erschlossen ist und mit der Vergabe der Baurechte in diesem Bereich dem Würmtal-Zweckverband nicht mehr aufgebürdet wird, als dieser ohnehin zu tun hat, führt die neuerliche Stellungnahme des Würmtal-Zweckverbandes nicht zu einer Änderung oder Anpassung der Bauleitplanung.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

4. Bei einer Beschlussfassung entsprechend den oben im Einzelnen aufgeführten Abwägungsvorschlägen ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING zu aktualisieren und es sind auf der Grundlage der überarbeiteten Planunterlagen erneut die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0340) vom 10.12.2020.
2. 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 Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung
 - 2.4 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung

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 vorgetragene 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, 10.12.2020

Unterschrift