Beschlussvorlage
Ö/0239/XV.WP

GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610-2/21-Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

GAU_2-224_BP46_8_Begr_20210304
GAU_2-244_BP46_8_Plan_20210304
GAU_2-244_BP46_8_Satzung_20210304

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0171

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/GAUTING Ost) beschlossen.

2. Die zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf einschließlich Begründung sowie der Auslegungsbeschluss wurden durch den Bauausschuss in derselben Sitzung am 02.03.2021 gefasst.

3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 einschließlich seiner Begründung hat gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 stattgefunden; parallel hierzu hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

   Die Bebauungsplan-Unterlagen, die der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zugrunde lagen, sind dieser Beschlussvorlage beigefügt.

A Öffentliche Auslegung

A.1 Von Seiten der **Öffentlichkeit ist** folgende einzige Stellungnahme eingegangen:

1. Zu Grundstück Fl.Nr. 907

- Verschiebung des westlichen Baukörpers um den Überstand der TG nach Nordwesten (1,0 m), so dass die Außenwand des Hauses über der des Parkdecks liegt

  Anmerkung der Verwaltung:

  Eine Verschiebung des nordwestlichen Gebäudes über das Parkdeck um etwa einen Meter ist aus ortsplanerischer Sicht unkritisch, eine Vergrößerung der Grundfläche ist damit nicht verbunden.

  Der Anregung kann gefolgt werden.

- Wandhöhe
  Es wird vorgeschlagen, statt „OK RFB“ die Festsetzung „OK FFB“ als Bezugshöhe für beide Gebäude zu wählen. Somit kann die Höhe des Parkdecks je nach erforderlichen Unterzügen aus Statik geringfügig angepasst werden.

  Anmerkung der Verwaltung:

  In Absprache mit dem beteiligtem Architekturbüro wurde festgestellt, dass die am besten geeignete Bezugshöhe eine absolute Geländehöhe in m ü NHN ist. Im Zusammenhang mit der festgesetzten absoluten Wandhöhe in m ü NHN wird die Kubatur des Gebäudes dadurch eindeutig festgelegt, ohne dass dadurch Einschränkungen für die statische Bemessung der Bodenplatte entstehen. Dies wird auch in anderen Bebauungsplänen insbesondere in hängigem Gelände bereits derart festgesetzt.

  Der Anregung kann gefolgt werden.

- Dachaufbauten/Attika
  Die Wandhöhe bis OK Attika muss noch neu definiert werden, da die auf dem Dach aufgestellten technischen Aufbauten, wie z.B. Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Lüftungsgeräte, Aufzugüberfahrten, etc., von der Straße her nicht bzw. nur geringfügig wahrgenommen werden sollen. Ebenso ist die maximale Bauhöhe der aufzustellenden Geräte oder Aufbauten von nicht mehr als 2,0 m festzulegen.

  Anmerkung der Verwaltung:

  Um sicherzustellen, dass durch Solaranlagen o.ä. auf dem Dach keine Blendung bzw. optische Beeinträchtigung ausgeht, ist eine höhere Attika und eine Erhöhung der Wandhöhen um etwa einen Meter auf 590,0 m ü NHN (Haus West) bzw. 587,1 m ü NHN (Haus Süd) sinnvoll. Die Solaranlagen müssen von der Attika 2 m eingerückt werden und dürfen deren Höhe um max. 0,4 m überschreiten.

  Der Anregung kann gefolgt werden.

- Baugrenzen
  In den Baugrenzen für Balkone und Laubengänge sollen auch die jeweiligen Überdachungen zugelassen werden.

  Anmerkung der Verwaltung:

Der Anregung kann gefolgt werden. Es erfolgt eine textliche Ergänzung der Festsetzungen.

- Außentreppe
  Es wurde eine zusätzliche Überdachung der Außentreppe im Gelände angefragt.

  Anmerkung der Verwaltung:

  Städtebaulich würde dies einen zu großen Einschnitt in die Topographie darstellen und dem überdachten Aufgang eine zu große Wichtigkeit einräumen. Eine Überplanung wurde angeregt und umgesetzt, die nun eine Lage der Außentreppe direkt unter dem Laubengang des Gebäudes West vorsieht. Dadurch können der Laubengang und die Treppe überdacht werden, ohne, dass dies groß ins Auge fällt. Zudem wird dadurch die Grünfläche insgesamt nicht reduziert.

  Der Anregung einer Überdachung für die freiliegende Außentreppe kann nicht zugestimmt werden. Der abgeänderten Planung für die Außentreppe direkt unterhalb des Laubengangs könnte ohne weiteren Eingriff für die Grünflache in dieser Form zugestimmt werden.

- Abgrabungen und Aufschüttungen
  Abgrabungen und Aufschüttungen über max. 0,50 m an Gebäuden sollen zulässig sein, damit nicht Ecken wie z.B. am Parkdeck herausschauen.

  Anmerkung der Verwaltung:

  Eine Überplanung dahingehend, dass durch den Architekten an allen Gebäudeecken sinnvolle Abgrabungs- und Aufschüttungshöhen festgelegt werden, wurde von der Verwaltung im Vorfeld angeregt. Die aktualisierte Planung des Architekten sieht an den Gebäudeecken absolute Höhen an der Straßenseite zwischen 576,8 m ü NHN und 580,0 m ü NHN vor, die dem vorhandenen Gelände entsprechen und so als absolute Höhe festgesetzt werden können. Auf der Hangseite ist eine Hangsicherung mit Spritzbetondecke (zu begrünen) vorgesehen, an der das Gelände bis auf die Gebäudehöhe von 580,2 m ü NHN abgegraben werden kann.

  Der Anregung kann insofern nicht stattgegeben werden. Alternativ wird eine Festsetzung von absoluten Geländehöhen zugestimmt.

- Reduzierung der Besucherstellplätze
  Es wurde der Wunsch geäußert, auf die Festsetzung im „alten“ Bebauungsplan zurückzugehen bzw. den erforderlichen Besucherstellplatz auf 1 zu reduzieren.

  Anmerkung der Verwaltung:

  Nachdem die neue Stellplatzsatzung der Gemeinde nun bereits geraume Zeit besteht und dies für alle neue Bauvorhaben einheitlich gelten soll, kann dem Wunsch auf Reduzierung auf nur 1 Stellplatz nicht zugestimmt werden (zumal bei einem vormals gemeindeeigenen Grundstück).
  Ein zweiter Besucherstellplatz könnte auch problemlos quer vor dem Gebäude realisiert werden. Dies sollte durch den Architekten erarbeitet werden. Die Zulässigkeit eines weiteren erforderlichen oberirdischen Besucherstellplatzes auch außerhalb des

Bauraums (zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) wird im Bebauungsplan ergänzt.

Der Anregung auf Reduzierung der Anzahl der Besucherstellplätze kann insofern nicht stattgegeben werden.

- Reduzierung der Fahrradabstellplätze
  Fahrradabstellplätze waren im „alten" Bebauungsplan nicht definiert, im neu aufzustellenden wären nun bei Anwendung der Stellplatzsatzung 40 Fahrradabstellplätze vorgesehen, davon 8 für Besucher.

  Anmerkung der Verwaltung:

  Auch hier gilt die neue Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting, wonach keine Reduzierung zugelassen werden sollte. Ein unterirdischer Fahrradkeller nordöstlich des Bauraums ist jedoch möglich. Um klarzustellen, dass Unterbauungen nicht nur durch Tiefgaragen, sondern auch durch Kellerräume zulässig sind, sollte die Festsetzung A. 6.1 vorschlagsmäßig wie folgt ergänzt werden:
  „ 6.1 (…) Bauliche Anlagen (z.B. Tiefgaragen und (Fahrrad-)Kellerräume), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."

  Zudem können die Fahrradabstellplätze für Besucher quer vor dem Gebäude West und in Flucht des Besucherstellplatzes errichtet werden.

  Der Anregung auf Reduzierung der Anzahl der Fahrradabstellplätze kann nicht stattgegeben werden. Durch eine Festsetzungsergänzung und eine geschickte Anordnung der Fahrradabstellplätze für Besucher kann die geforderte Anzahl jedoch gut umgesetzt werden.

- Muss das Maß der vorspringenden Fensterrahmen im Bebauungsplan definiert werden?

  Anmerkung der Verwaltung:

  Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Starnberg verhält es sich so, dass geringfügige Überschreitungen im Sinne des § 23 BauNVO möglich wären, um noch als untergeordnete Bauteile gelten zu können. Dann wäre keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Wichtig hierbei ist aber das Verhältnis pro Fassadenseite (Anzahl und Größe der Fenster und um welche Art Fenster es sich handelt, z.B. Fensterbänder o.ä..).

  Die Klärung der aufgeworfenen Frage wird/wurde dem Antragsteller mitgeteilt.

- Geländer auf Parkdeck
  Die Wandhöhe müsste für eine Absturzsicherung auf dem Parkdeck erhöht werden.

  Anmerkung der Verwaltung:
  Auf dem Parkdeck sollte nur ein Geländer in transparenter Ausführung zugelassen werden. Hierfür ist im Bebauungsplan auch eine zusätzliche Festsetzung für die Überschreitung der Wandhöhe um 1,0 m aufzunehmen.

Der Anregung kann insofern stattgegeben werden.

- Abfallbeseitigung
  Anfrage zu Kompostierbarkeit und Platzierung der Mülltonnen auf dem Grundstück

  Anmerkung der Verwaltung:

  Die Entsorgung des Bioabfalls kann auch über die Biotonne erfolgen; nähere Auskünfte hierzu können beim Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA) erfragt werden. Der Hinweis zu den Kompostierungsmöglichkeiten auf dem Grundstück könnte demnach zwar entfallen, ist aber unschädlich und sollte aufgrund der Einheitlichkeit zu anderen Bebauungsplänen und der weiteren Möglichkeit für die Zukunft weiter enthalten bleiben.

  Nach Klärung der Lage der Kfz- und Fahrradabstell-Plätze für Besucher könnte für die Mülltonnen rechts im Gelände vor dem Eingang des Hauses Süd als möglicher Standort gewählt werden.

  Die Anfragen konnten bereits in einem Vorgespräch geklärt werden.

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B.1 **Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben **keine Anregungen** vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen oder nur allgemeine Hinweise gegeben:

1. Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
2. Bayernets GmbH
3. Regionaler Planungsverband München
4. Würmtal Zweckverband Planegg, Abteilung Abwasserbeseitigung (Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung)
5. Würmtal Zweckverband Planegg, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis zu Schutzmaßnahmen bei Neupflanzungen von Bäumen)
6. AWISTA Starnberg
7. Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
9. Bayernwerk AG
10. Gemeinde Gauting, FB Tiefbau
11. Gemeinde Gauting, FB Bauordnung
12. Gemeinde Gauting, FB Ordnungsamt
13. Gemeinde Gauting, FB Liegenschaften

B. 2 **Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben die unten aufgeführten **Anregungen** vorgetragen:

1. **Wasserwirtschaftsamt Weilheim:**

   Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Dennoch können auch fern von Gewässern Überflutungen durch Starkregen auftreten. Ebenso ist bei der Hanglage mit Hang-, Schicht- und wildabfließendem Wasser zu rechnen, gegen die sich der Bauherr schützen sollte. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht zum Nachteil Dritter

beeinträchtigt werden.

Altlastenverdachtsflächen sind dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die Bautätigkeit zu unterbrechen und das Landratsamt zu informieren.

Im Umgriff des Bebauungsplans sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Nach einer ca. 230 m westlich liegenden Aufschlussbohrung wurde im Jahr 2008 Grundwasser bei ca. 20,50 m unter Gelände angetroffen. Die Erkundung des Baugrunds obliegt dem Bauherrn. Bei Eingriffen in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

Die Gemeinde bestätigt die Erschließung als gesichert. Zur Abwasserbeseitigung hat sich der Würmtal-Zweckverband geäußert und keine Einwendungen formuliert.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die darin aufgeführten Anmerkungen können in die Begründung aufgenommen werden.

2. **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es unbedingt erforderlich ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der in der Stellungnahmen genannten Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher, angezeigt werden.

Weiter wird gebeten, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich eventueller geplanter Baumpflanzungen werden noch weitere Hinweise gegeben.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Anschluss an die Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist gesichert. Die Telekommunikationsleitungen liegen ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und sind daher von der Planung nicht betroffen. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise finden Beachtung, eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich.

3. **Kreisbrandinspektion Starnberg**

Es ergehen Ausführungen zu Löschwasserversorgung, Erschließung und zweiter Flucht- und Rettungsweg. Bei den beiden letztgenannten Punkten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Löschwasserversorgung wird angeführt, dass der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine Löschzeit von 2 Stunden ermittelt werden muss. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Anmerkung der Verwaltung:

Der allgemeine Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwassermenge wird wie schon bisher im Plangebiet bereitgestellt. Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Hierzu hat der zuständige Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung in seiner Stellungnahme zu diesem Bebauungsplanverfahren (Schreiben vom 10.03.2021) auch mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist und keine Bedenken bestehen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt; die Anregung findet Berücksichtigung.

4. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Es wird darauf hingewiesen, dass diese bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, werden mindestens 3 Monate vor Baubeginn Planungs- und Bauvorbereitungsvorlauf benötigt. Ebenso ergeht der Hinweis zu einer dann entstehenden Kostenerstattung.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Anschluss an die Telekommunikationsinfrastruktur der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist gesichert. Die Telekommunikationsleitungen liegen ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und sind daher von der Planung nicht betroffen. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise finden keine Berücksichtigung.

5. **Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt**

Festsetzung A 3.1.1: Loggien sind nahezu vollständig umbaute Bauteile. Eine Überschreitungsmöglichkeit für diese Bauteile anzubieten, ist städtebaulich kaum begründbar. Es wird empfohlen, diesen „Zuschlag“ der GR nach 3.1.1 zuzuschlagen.

Ansonsten werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis ist korrekt, ein Zuschlag für „Loggien“ ist nicht vorgesehen, sondern für „Laubengänge“. Die Festsetzung A 3.1.1 wird entsprechend geändert.

Die Anregung findet Berücksichtigung.

6. **Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf. Es wird empfohlen, den Text unter Punkt 9.1 wie folgt zu ändern: „…Bau-Schalldämm-Maße R´w, ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 in der aktuellen Fassung einzuhalten, sofern…“. Begründet wird dies damit, dass im April 2021 die DIN 4109-1 aus dem Jahr 2018 als Technische Baubestimmung eingeführt wurde.

Anmerkung der Verwaltung:

Da das schalltechnische Gutachten im Jahr 2019 vor Einführung der neuen DIN 4109-1 erstellt wurde, bezieht es sich auf den damaligen Stand (2016-07). Der vorgeschlagene dynamische Verweis (auf die aktuelle Fassung) ist rechtlich zu unbestimmt. Da der Bebauungsplan in Bezug auf den Immissionsschutz und das zugrunde liegende Gutachten hier nicht verändert werden, soll der ursprüngliche Bezug beibehalten werden.

Die Anregung kann insofern keine Berücksichtigung finden.

7. **Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde**

Der neu hinzugefügte Passus „Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ erlaubt nach Verständnis der unteren Naturschutzbehörde auch eine Tiefgarage in der privaten Grünfläche und/oder im Wurzelbereich von zur Erhaltung festgesetzten Bäumen. Dies müsste aus fachlicher Sicht jedoch unbedingt vermieden werden. Daher wäre es evtl. besser, die Lage der TG konkreter in den Plan zu fassen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A 2.2 legt fest, dass bauliche Anlagen in den privaten Grünflächen unzulässig sind. Zu den baulichen Anlagen zählen auch Tiefgaragen und Kellerräume, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Zur Klarstellung wird im Bebauungsplan eine Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt und dies in der Begründung erläutert. Durch diese Vorschrift werden der sensible Hangbereich und die zum Erhalt festgesetzten Bäume mit ihrem Wurzelbereich geschützt.

Die Einwendung findet insofern Berücksichtigung.

Die Bebauung stellt eine Zäsur in der gestalterisch bedeutsamen, baumbestandenen

Hangkante dar, welche sich von Norden nach Süden durchs östliche Gauting erstreckt. Daher wird dringend auch die Festlegung von Baumpflanzungen 1. Wuchsordnung als Ersatz für die gefällten Bäume in der „Privaten Grünfläche“ nach Westen empfohlen.

Anmerkung der Verwaltung:

Folgende Festsetzungen könnten noch erfolgen:

Private Grünflächen:
„Die Flächen sind im Wechsel von Rasenflächen, flächigen Pflanzungen und eingestreuten Einzelbäumen in einheimischen und standortgerechten Arten zu gestalten und zu unterhalten. Je 200 qm Grünfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen und zu unterhalten.“

Grünordnung allgemein:
„Die Pflanzung von Thujen- oder Kirschlorbeerhecken ist unzulässig. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt, zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

Die Anregung kann berücksichtigt werden.

8. **SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG**

Die Erdgasversorgungsanlagen befinden sich in der Buchendorfer Straße und Frühlingstraße und sind nach den vorliegenden Planungen nicht direkt von den Baumaßnahmen betroffen. Sollten jedoch aufgrund des Bebauungsplanes Straßenbaumaßnahmen bzw. Anpassungen notwendig werden, so wird der Maßnahmenverursacher gebeten, das Unternehmen gesondert nochmals mit einzuschalten. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch deren Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vorhandenen Gasleitungen der Stadtwerke München in der Buchendorfer Straße und Frühlingstraße sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Straßenbaumaßnahmen sind gegenwärtig nicht vorgesehen. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Die Anregung findet insofern keine Berücksichtigung.

9. **Gemeinde Gauting, Fachbereich Naturschutz, öffentliche Grünflächen**

Die Lage der Laubengänge und Außentreppen im Bereich der Grünfläche wird kritisch gesehen. Eine Verschiebung des Baukörpers Richtung Südosten ist allerdings ebenfalls ungünstig, da hier der zu erhaltende Baumbestand gefährdet ist. Die Möglichkeit, den Baukörper zu verkleinern, sollte geprüft werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus dem gestiegenen Flächenbedarf für Kfz-Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Nach Prüfung verschiedener Optionen wurde eine Erweiterung nach Nordwesten als am besten verträglich erachtet, da so der zu erhaltende Baumbestand im Südosten gesichert werden kann. Außerdem wurde darauf geachtet, dass die Größe der Grünfläche insgesamt unverändert bleibt.
Die Größe der Baukörper war bereits schon nach dem Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING, den diese Änderung nun ersetzen soll, so verwirklichbar und Grundlage der Grundstücksveräußerung. Deshalb sollte daran nichts mehr geändert, geschweige denn verkleinert werden. Vom Eigentümer wurde aber signalisiert, die vorgesehene Außentreppe unterhalb der Laubengänge eventuell in Richtung Gebäude West zu verschieben.

Die Anregung auf Verkleinerung des Baukörpers kann demnach keine Berücksichtigung finden.

C Die vorzunehmenden Anpassungen und Änderungen aus den hier behandelten Anregungen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange machen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan nochmal erneut auszulegen ist und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0239) zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr 907 an der Buchendorfer Straße 27. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr 907 an der Buchendorfer Straße 27 in der Fassung vom 02.03.2021, der einschließlich Begründung der Beschlussvorlage Ö 0239 beigefügt ist, wird zur Kenntnis genommen.

3. Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt wird.

4. Die von Seiten der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr 907 an der Buchendorfer Straße 27 werden entsprechend den Ausführungen in der Begründung dieser Beschlussvorlage berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen durchzuführen.

   Nach Einarbeitung der Änderungen in den Bebauungsplan, ist dieser einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich

auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 23.07.2021

Unterschrift