



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Hink

Az.: 610/2-21/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 15-2/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße;
Änderung der Planung für die vorübergehende Errichtung eines weiteren Nebengebäudes
„Empfangshäuschen„ auf dem Grundstück Fl.Nr. 47 der Gemarkung Unterbrunn - unter
Vorbehalt -

Anlagen:

20210712_Luftbild_mit_Standortmöglichkeiten
20210727_BPL_Entwurf_neu_erneute_Auslegung

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0118, Ö 0172, Ö 0212

Sachverhalt:

Auf dem Areal des Pfarrhofs Unterbrunn soll ein weiteres Nebengebäude errichtet werden. Angesichts der derzeit herrschenden pandemiebedingten Hygienevorschriften (Abstandsregelungen, Teilnehmerbeschränkungen, etc.) können Veranstaltungen und Trauungen derzeit nicht mehr unter den bisherigen Bedingungen in den kleinen Räumlichkeiten des Pfarrhofs abgehalten werden. Durch die vorübergehende Errichtung eines provisorischen Nebengebäudes über einen Zeitraum von angedachten max. fünf Jahren (mit der Option auf Verlängerung für weitere zwei Jahre, falls erforderlich) soll somit auch bei ungünstiger Witterung eine Durchführung von Veranstaltungen div. Art sowie von größeren Trauungen möglich sein.

Bei einer bereits im letzten Jahr stattgefundenen Vorort-Besprechung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde dieses Vorhaben unter folgenden Gesichtspunkten positiv bewertet:

Das Landesamt für Denkmalpflege stimmt einer vorübergehenden und zeitlich eng befristeten Errichtung eines Nebengebäudes – Empfangshäuschen - unter dem Hintergrund „Corona“ und Rettung von ortsansässigen Gewerbetreibenden zu. Einer dauerhaften Errichtung würde es andererseits bei dieser Ortsrandlage und der städtebaulich prägenden Situation am Übergang zur freien Feldflur der beiden prominenten Baudenkmäler Pfarrkirche und Pfarrhof niemals zustimmen.

Das Nebengebäude in seinen geplanten Ausmaßen von, nach neuester Planeingabe der Bauherrin, ca. 8,5 x 12 m soll als Provisorium ausgestaltet sein und denkmalverträglich umgesetzt werden (Materialauswahl und ohne Fundament); je provisorischer der Charakter des Gebäudes umso besser. Ebenso sollte die Ausrichtung des Häuschens mehr länglich ausfallen, damit es nicht mit dem Hauptcharakter des Pfarrgebäudes konkurriert.

Damit zugleich auch der Pächterin des Grundstücks wirtschaftlich durch die Corona-Krise geholfen werden kann und dem Ziel schnellstmöglich gerecht werden zu können, wurde durch den Bauausschuss am 17.11.2020 der Beschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße gefasst. Diese 2. Änderung entsprach in ihrem Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans (Innenbereichslage). Es hat bereits alle notwendigen Verfahrensschritte durchlaufen und stünde nun kurz vor Abschluss (Satzungsbeschluss).

Ein für den vorgesehenen und mit Vertretern der Denkmal- und Baubehörden abgestimmten **Standort Nr. 2 der Anlage** auf der Fl.Nr. 47 der Gemarkung Gauting eingereichter Bauantrag wurde zurückgezogen, da auf Wunsch der Pächterin auch noch eine zweite Möglichkeit an einer von ihr präferierten Stelle im Außenbereich (Fl.Nr. 1316; **s. Anlage Standort Nr. 1**) ermöglicht werden soll.

Hierzu fand vor kurzem eine Vor-Ort-Besichtigung mit Vertretern des Landratsamtes, dem Pfarrer sowie dem Kreisheimatpfleger statt. Im Anschluss daran wurde der Gemeinde nun auch an dieser - zuerst wegen Errichtung im Außenbereich abgelehnten - Stelle die Möglichkeit in Aussicht gestellt, das Empfangshäuschen zu errichten.

Begründet wurde dies mit der Aussage, dass eine Zuwegung überbaut und der für den Bau des Häuschens vorübergehend weichende Pavillon für Gottesdienste o.ä. weiterhin zusätzlich gebraucht werden würde.

Die hierfür vorgesehene Fläche auf der Fl.Nr. 1316 birgt aber durch die Außenbereichslage diverse Schwierigkeiten und Unsicherheiten für eine schnelle und erfolgversprechende Umsetzung:

- nach wie vor erschwerte Planungsvoraussetzungen durch schwierigere und länger dauernde Bauleitplanung, deren Ausgang noch ungewiss ist
 - Regelverfahren notwendig mit allen gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritten,
 - keine Verfahrenserleichterungen nach §§ 13 a und 13b BauGB möglich,
 - Durchführung einer Umweltprüfung, Erstellen eines Umweltberichts
 - naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich mit Festlegung von Ausgleichsflächen,
 - zusätzlich erforderliche Flächennutzungsplanänderung (bislang dort als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt)
 - Darlegung, warum es keine geeigneteren Flächen im Innenbereich gäbe und in den schützenswerten Außenbereich eingegriffen wird
- Zusätzliche Kosten für neue Verfahren (werden deutlich höher als für bisheriges vereinfachtes/beschleunigtes Verfahren ohne FNP-Änderung und Umweltbericht)
- Bei einer vorabgefragten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurde zum Standort Fl.Nr. 1316 ausgesagt, dass aufgrund der Hangfußlage ggf. bei stärkeren Regenfällen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen sei. Es wird hier regelmäßig hochwasserangepasstes Bauen empfohlen. Nach der Ingenieurgeologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) kann eher im südlichen bzw. tiefer liegenden Teil des Flurstücks von sickerfähigen Böden ausgegangen werden. Dies wäre aber durch entsprechende Bodenerkundungen in eigener Zuständigkeit der Bauwerberin oder der Gemeinde (für Entwässerung zuständig) zu überprüfen.
Hierdurch würden weitere Kosten entstehen.

- Eventuelles Entstehen/Schaffen von Baulücken, die Begehrlichkeiten bei anderen Grundstückseigentümern auf Bauen (Wohnen) wecken können
- Wie soll die Zuwegung an diese bislang umzäunte hintere Stelle des Grundstücks erfolgen? Von der Kirchstraße her oder von Seiten des Lohäckerwegs (für den öffentlichen Verkehr gesperrter Feldweg)? Schaffung von neuen Verkehrsflächen hierfür erforderlich, falls überhaupt möglich.
- Vom Landratsamt wurde auch die Frage nach eventuell weiteren Parkplätzen aufgeworfen. Wo sollen diese errichtet werden, falls vom Bauordnungsrecht gefordert?
- Es wurde zu bedenken gegeben, ob der Pandemiegedanke und die damit einhergehende temporäre Nutzung des Empfangsgebäudes oder vorrangig wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen könnten. Hierfür spräche die nun erforderliche Dauer für die Aufstellung der neuen Verfahren (BPL- und FNP-Änderung) aber auch die Ausführung des Häuschens - im Gegensatz zu den Äußerungen des Denkmalamtes - sehr professionell und nicht nur provisorisch ausfällt. Es sollte deshalb eine Sicherung dahingehend erfolgen, dass das Häuschen entweder spätestens nach Ablauf der vorgesehen Befristung oder je nach Pandemiegeschehen auch schon wieder vorzeitig beseitigt wird (kein Bedarf mehr, sobald eine Nutzung des Pfarrhofs wie früher möglich ist).

Da die Planungshoheit für eine eventuelle weitere Änderung des Bebauungsplans bei der Gemeinde liegt, sollte sich diese nach Aussagen des Landratsamtes gut überlegen, ob sie nach den o.g. Gründen das Verfahren auf der Fl.Nr. 1316 überhaupt durchführen möchte. Der entgegen ursprünglicher Meinung des Landratsamtes nun neu aufgeworfene Alternativstandort wurde lediglich als weitere Möglichkeit in Aussicht gestellt. Bis zur Klärung einer eventuellen Durchführbarkeit des Bauleitplanverfahrens wird der Pächterin vom Landratsamt Starnberg ein fliegender Bau von max. 3 Monaten auf dem Grundstück zugesagt.

Zur gemeindlichen Entscheidungsfindung fand deshalb am 06.07.2021 ein Ortstermin des Bauausschusses statt.

Da eine schnelle Lösung im Außenbereich anhand der o.g. Punkte nicht in Aussicht gestellt werden konnte, die bisherige Stelle aber auf keinen Fall von der Pächterin und den vor Ort mit anwesenden Vertretern der Kirche gewünscht ist, wurde nun noch ein dritter Standort ins Spiel gebracht, der schon einmal kurzzeitig im Vorfeld des durchlaufenen Auslegungsverfahrens von der Pächterin selbst vorgeschlagen wurde (**s. Anlage, Standort 3**). Das Landratsamt Starnberg äußerte sich zu dieser Variante damals positiv, da die Situierung des Empfangshäuschens an der Ecke Kirchstraße/Lohäckerweg näher an den Innenbereich heranrücke und städtebaulich besser positioniert sei. Dieselbe Anfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ergab allerdings eine Präferenzierung zugunsten des denkmalverträglicheren Standorts, auf dem das bisherige Bebauungsplanverfahren letztendlich dann zugunsten des Denkmalschutzes durchgeführt wurde.

Positiv bei diesem Standort wäre zu sehen, dass dieser im Innenbereich läge und somit der Flächennutzungsplan nicht zusätzlich geändert werden müsste. Zudem könnte das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt und von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Es müsste zudem kein neues Bauleitplanverfahren eröffnet werden; das bislang noch nicht abgeschlossene Verfahren könnte durch Beschluss und auf einer abgeänderten Plangrundlage weitergeführt werden. Eine erneute öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange könnte zeitnah erfolgen.

Die geänderte Standortwahl erübrigt eine Abwägung der aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und erfordern eine grundsätzliche Änderung des Bebauungsplans, 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.

1. Finanzielle Auswirkungen

NEIN ☒

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0241) zur Änderung der Planungsvoraussetzungen (anderer Standort) des Bebauungsplans Nr. 15-2/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße für die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes – Empfangshäuschen in Pandemiezeiten auf dem Grundstück Fl.Nr 47 der Gemarkung Unterbrunn. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Der neue Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15-2/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße in der Fassung vom 27.07.2021, welcher der Beschlussvorlage Ö 0241 beigefügt ist, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Die geänderte Standortwahl erübrigt eine Abwägung der aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und erfordert eine grundsätzliche Änderung des Bebauungsplans, 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.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Entwurfs i.d.F. vom 27.07.2021 weiter zu betreiben und die erneute öffentliche Auslegung sowie das erneute Beteiligungsverfahren durchzuführen.
5. Zur Übernahme aller der Gemeinde Gauting durch die weitere Änderung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten sowie der Kosten für eventuell erforderliche Gutachten und Untersuchungen sowie auch der Kosten für die Beschaffung, die Errichtung und den Betrieb des Empfangshäuschens ist mit der Antragstellerin ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Die Kostenübernahme wurde bereits vorab mündlich vereinbart und von der Antragstellerin zugesichert.

Gauting, 16.07.2021

Unterschrift