



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	05.10.2021	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 45-2/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für das Grundstück Kobellstraße 1, Fl.Nrn. 1636/9 + 1636/10; Satzungsbeschluss

**Anlagen:**

20210700\_GAU2-245\_BP45-2\_Begründung\_20210621 (002)  
20210700\_GAU2-245\_BP45-2\_Satzung\_20210621

---

**Sachverhalt:**

Für den Bebauungsplan Nr. 45-2/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße hat der Bauausschuss am 08.06.2021 die Änderung für das Grundstück Kobellstraße 1, Fl.Nrn. 1636/9 und 1636/10 Gemarkung Gauting beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 24.06.2021 bekanntgemacht.  
Des Weiteren wurde vom Antragsteller der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der Kosten unterzeichnet.

Der im Plangebiet vorhandene schützenswerte Baumbestand wurde ermittelt und in den vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erstellten Bebauungsplanentwurf samt städtebaulicher Begründung aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05.08.2021 bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 13.08.2021 bis 13.09.2021 stattgefunden. Gleichzeitig wurden betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Das Kreisbauamt des Landratsamtes Starnberg hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass

- 1.) in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung beim Hinweis auf die Homepage der Gemeinde Gauting der konkrete Pfad angegeben werden sollte.

Der Hinweis wird zukünftig beachtet.

- 2.) sich im östlichen Bereich die festgesetzten Baugrenzen mit dem nach der Festsetzung A 8.6 zu pflanzenden Baum überschneidet. Es wird darauf hingewiesen, dass in vergleichbaren Konstellationen bei maximaler Ausschöpfung des Bauraumes der jeweils festgesetzte Baum oftmals nicht erhalten bzw. gepflanzt werden konnte. Derzeit lasse der Bebauungsplan nicht erkennen, ob im Zweifelsfall der Bauraum oder der Baumschutz Vorrang haben solle.

Anmerkung der Verwaltung:

Konflikte sind dem Bauamt bekannt bei festgesetzten zu erhaltenden Bäumen, nicht jedoch wie hier bei noch zu pflanzenden Bäumen. Zudem handelte es sich bei den Konfliktfällen um Angebotsbebauungspläne und nicht wie hier um einen Bebauungsplan nach Wünschen des Bauwerbers. Hier soll nach Wunsch des Bauwerbers nach Abschluss der Bauphase im Abstand von 4m zur Baugrenze – was für ausreichend betrachtet wird zum Erhalt von Wurzel und Krone - ein Walnussbaum gepflanzt und über Jahrzehnte erhalten werden. Das skizzierte Konfliktpotenzial besteht daher nicht.

**Der Hinweis wird nicht beachtet.**

- 3.) Da die Festsetzung A 6.6 zu Geh-, Fahr – und Leitungsrechten so bestimmt wie möglich sein muss, sollte das räumliche Ausmaß (z.B. Breite und Länge des Weges) konkret festgesetzt werden.

Es sollte zudem geprüft werden, ob für die begünstigten Flächen Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erforderlich werden könnten, so dass dies in Kombination zusätzlich festgesetzt werden sollte, um auf diese Weise den weiteren Vollzug zu unterstützen.

In der Begründung sollten Ausführungen dahingehend erfolgen, weshalb die Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück erforderlich ist, warum hierfür ein Teil des Grundstücks beansprucht wird und warum nicht eine Verkehrsfläche festgesetzt worden ist. Die u.a. fehlenden Ausführungen hierzu in der Begründung eines Bebauungsplanes wurde bereits in der Rechtsprechung im Hinblick auf das Abwägungsgebot moniert und der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Anmerkung der Verwaltung:

In der Planzeichnung ist die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit 3 m bestimmt. Da die Länge noch nicht exakt bekannt ist – die Grundstücksteilung soll erst noch erfolgen – kann diese nicht metrisch bestimmt werden, dennoch ist die Länge zeichnerisch – und damit ausreichend - bestimmt durch die Grundstücksgrenze.

Es handelt sich um ein Geh-, Fahr- und *Leitungsrecht* für ein Bestandsgebäude, d.h. dass das westliche Gebäude samt Garage und Zufahrt sowie Versorgungsleitungen bereits vorhanden ist und mit dieser Festsetzung gesichert wird.

Ziel der Bebauungsplanänderung war auch lediglich die Sicherung des östlichen Bestandes, geringfügige Anpassung der Baugrenze des östlichen Bauraumes sowie der zulässigen Geschossfläche und keine zusätzlichen Eingriffe in das Eigentum.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist zudem nicht erforderlich, da das Grundstück zusätzlich im Süden an eine Verkehrsfläche grenzt.

In der städtebaulichen Begründung wird redaktionell eine klarstellende Ergänzung aufgenommen.

**Die Anregung wird teilweise beachtet.**

Da die erläuternde Ergänzung der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanentwurfes redaktionell erfolgt, ist keine weitere Auslegung erforderlich und somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0273 der Verwaltung vom 16.09.2021.
2. Der Bauausschuss fasst den Satzungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45-2 /STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für das Grundstück Kobellstraße 1, Fl.Nrn. 1316/9 und 1636/10.

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

**Gauting, 05.10.2021**

**Unterschrift** \_\_\_\_\_