



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/2-21/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB; Beschluss über erneute öffentliche Auslegung

Anlagen:

GAU_2-244_20210915_Satzung
GAU_2-244_20210922_Plan
GAU_2-244_20210929_Begr

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0171, Ö 0239

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 beschlossen.

In Vollzug dieses Beschlusses wurde der Bebauungsplan einschließlich Begründung überarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.07.2021 einschließlich Begründung lag in der Zeit vom 04. Oktober 2021 bis einschließlich 19. Oktober 2021 erneut öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2021, die dieser erneuten Auslegungs- bzw. Beteiligungsphase zugrunde lagen, sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2. Erneute Öffentliche Auslegung

2.1 Von Seiten der **Öffentlichkeit** ist **keine** Stellungnahme eingegangen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1 **Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben **keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt**, dass gegen die vorge-

legte Planung keine Einwände bestehen **oder** nur **allgemeine Hinweise** gegeben:

- 3.1.1 Kreisbrandinspektion Starnberg
- 3.1.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
- 3.1.3 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- 3.1.4 SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- 3.1.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 3.1.6 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 3.1.7 Gemeinde Gauting, FB Naturschutz, öffentliche Grünflächen

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

3.2.1 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Die Abwägung des Gemeinderats und die daraus resultierenden Anpassungen in der Begründung werden zur Kenntnis genommen. Eine fachliche Stellungnahme ist erneut nicht notwendig. Ein redaktioneller Hinweis ergeht zum Abschnitt 2.4 der Begründung, dass der Hinweis nicht vom Wasserwirtschaftsamt München, sondern vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim erging.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Begründung wird entsprechend des vorgebrachten Hinweises redaktionell berichtigt.

3.2.2 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

1. Da mit der Perlschnurlinie entsprechend der **Festsetzung A 1.2** neben der Wandhöhe auch das Parkdeck von den beiden Häusern bzgl. der Nutzung abgegrenzt werden soll, ist dies in der Festsetzung noch zu ergänzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A.1.2 wird redaktionell umformuliert in „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“

Der Anregung kann gefolgt werden.

2. In der **Festsetzung A 3.2** ist redaktionell die genannte Vorschrift zu ergänzen, „...§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO ...“.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A.3.2 wird redaktionell ergänzt.

Der Anregung kann gefolgt werden.

3. Soll mit „Abweichungen“ aus dem zweiten Satz der **Festsetzung A 3.4** die Abgrabungen und Aufschüttungen gemeint sein, so ist diese Regelung widersprüchlich zur Festsetzung A 5.3, wonach Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zur festgesetzten Geländeoberkante zulässig sein soll.

Zudem ist nicht festgesetzt, ob sich der Bezugspunkt A 3.4 auf das bestehende bzw. natürliche oder – so wird angenommen – auf das herzustellende Gelände beziehen soll.

Um Prüfung und ggf. Anpassung wird daher gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A.3.4 wird dahingehend ergänzt, dass sie sich auf das *herzustellende* Gelände bezieht. Dafür werden an allen relevanten Gebäudeecken Höhenbezugspunkte als absolute Höhe über NHN festgesetzt und Höhenbezug dadurch eindeutig bestimmt.

Um für die Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität sicherzustellen, sollen beim herzustellenden Gelände Abweichungen von 30 cm zugelassen werden.

Eine weitere Festsetzung für Abgrabungen und Aufschüttungen in A 5.3 erübrigt sich daher und kann gestrichen werden.

Der Anregung kann insofern gefolgt werden.

4. Es ist aus der **Festsetzung A 5.3** zudem nicht ersichtlich, was zwischen den festgesetzten Bezugspunkten nach A 3.4 bezüglich Geländeänderungen gelten soll.

Anmerkung der Verwaltung:

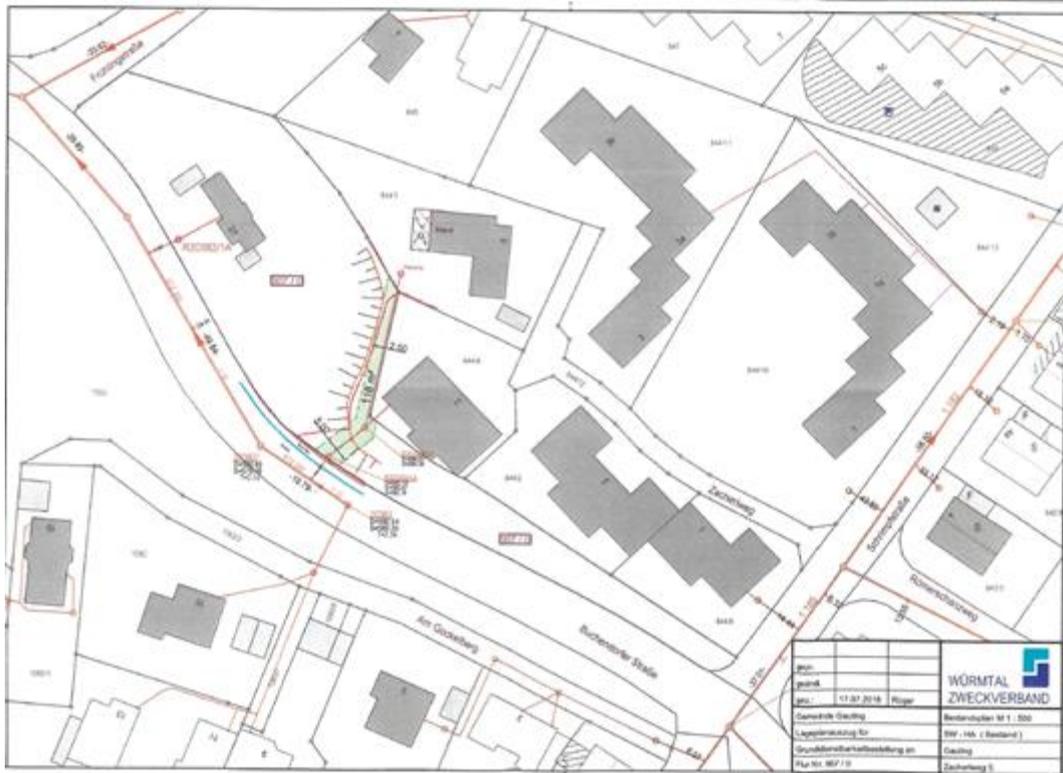
Zwischen zwei jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkten kann das Gelände angeglichen werden. Dies kann in der Begründung ergänzt werden. Wie in den Ausführungen unter 2.3 bestimmt, soll Festsetzung A 5.3 gestrichen werden.

Der Anregung kann insofern gefolgt werden.

5. Da die **Festsetzung A 7.3** zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten so bestimmt wie möglich sein muss, sollte das räumliche Ausmaß (z.B. Breite und Länge eines Weges) konkret festgesetzt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche verläuft nach Auskunft des Versorgungsträgers in einer Breite von 2,5 m parallel zur östlichen Grundstücksgrenze und weist dann eine Breite von 5,0 m auf. Die Angaben werden in der Planzeichnung ergänzt.



Der Anregung kann insofern gefolgt werden.

6. **Festsetzung A. 8.3:** Es ist ein Zeitraum zu nennen, bis wann die Neu- bzw. Ersatzbepflanzung spätestens zu erfolgen hat (z.B. „bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme oder Ausfall“).

Anmerkung der Verwaltung:

Der Pflanzzeitraum wird ergänzt.

Der Anregung kann gefolgt werden.

7. Es wird gebeten, die Begriffe „Bauräume“ in den Festsetzungen A 4.1.1, A 4.1.2 und A 4.1.3 jeweils durch „Baugrenzen“ zu ersetzen, da Bauräume rechtlich nicht definiert sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzungen werden redaktionell angepasst und der Begriff „Baugrenze“ verwendet.

Der Anregung kann gefolgt werden.

8. Im Bauteil B über dem Parkdeck ist eine eigene Wandhöhe zur Abgrenzung gegenüber dem Parkdeck notwendig. Bei den übrigen Bauteilen B, L, V sind ebenfalls eigenständige Wandhöhen anzugeben, um ggf. eine optische Absetzung vom Hauptgebäude zu erreichen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verwaltung hält die Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksgrenzen

bereits für hinreichend bestimmt. Die Festsetzung einer eigenständigen Wandhöhe für Balkone, Vordächer etc. wird als nicht erforderlich angesehen.

Der Anregung soll nicht Folge geleistet werden.

9. Der in der Planzeichnung vorhandene schwarze Strich (nördlich der geplanten Baukörper) ist nicht in den textlichen Festsetzungen/Hinweisen aufgeführt. Sollte damit die unter B Hinweise 6 aufgeführte Hangsicherung gemeint sein, ist das Planzeichen anzugleichen.
Die Hangsicherung sollte nicht nur als Hinweis aufgenommen werden, sondern als Festsetzung mit konkreten Maßen versehen werden.
Auch im Hinblick auf Festsetzung A 8.1 Satz 2 ist eine Konkretisierung der Hangsicherung notwendig.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Planzeichen für Hangsicherung wird entsprechend Anlage zur PlanZV Nr. 15.9 angeglichen.

Es wird der Anregung gefolgt und die Stützmauer als Festsetzung aufgenommen.

Die Abmessungen der Stützmauer sind in der Planzeichnung hinreichend genau bestimmt. Eine exakte Vermaßung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht möglich, da hierzu Angaben zur Statik und Bodenmechanik erforderlich sind, die in der Leistungsphase Werkplanung erstellt werden.

Der Anregung kann insofern teilweise Folge geleistet werden.

10. Es wird empfohlen, die Festsetzung A 3.1.1 zu überarbeiten. Es gibt aus städtebaulicher Sicht (und nur aus dieser kann und darf eine Festsetzung begründet werden) keinen ersichtlichen Grund, Laubengänge aus der GR nach 3.1 zu nehmen.

Balkone und Außentreppen sind bei der Berechnung der GR mit Terrassen gleichzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde auch auf dem hängigen Grundstück sinnvoll nutzbare Außenwohnräume zu schaffen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen. Bei den vorgesehenen Außentreppen, Vordächern, Balkonen, Laubengängen und Terrassen handelt es sich um mindestens dreiseitig offene bauliche Anlagen, die sich deutlich von der Kubatur des Hauptbaukörpers absetzen. Dies wurde auch in einer Visualisierung überprüft. Daher hält es die Gemeinde für städtebaulich begründet, für diese Teile baulicher Anlagen nach §16 Abs. 5 BauGB eine eigene zusätzliche Grundfläche festzusetzen.

Der Anregung kann insofern nicht Folge geleistet werden.

Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte im Schreiben vom 21.04.2021 hinausgehen.

4. Da bei entsprechenden Abwägungsergebnissen an den Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING nicht nur redaktionelle Änderungen erforderlich werden, muss der Bebauungsplan einschließlich Begründung erneut gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegt werden. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt.

1. Finanzielle Auswirkungen

NEIN _____ (damit sind die Angaben beendet)

JA (bitte die weiteren Punkte ausfüllen)

1.1. Bei Einzelmaßnahmen:

Gesamtkosten lt. Beschlussvorschlag: _____ Euro

ggf. für Varianten: _____

1.2. Bei Investitionen bzw. jahresübergreifenden Beschaffungen:

Kosten der Gesamtmaßnahme _____ Euro

davon

im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro

im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro

1.3. Bei längerfristigen Verträgen:

Laufzeit _____ Monate/Jahre

Gesamtkosten für die Vertragslaufzeit bzw. bei unbefristeten Verträgen für 5 Jahre:
_____ Euro

2. Einnahmen zur anteiligen Finanzierung der einmaligen Kosten:

Folgende Einnahmen werden erwartet

Art der Einnahme: _____

Gesamtsumme: _____ Euro

davon

im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro

im Jahr _____ : _____ Euro im Jahr _____ : _____ Euro

3. Folgekosten

3.1. Durch die Maßnahme entstehen Folgekosten: **NEIN**

JA, jährlich ca. _____ Euro

Art der Folgekosten: _____

ggf. Kostenaufteilung nach Arten:

3.2. Einnahmen zur Finanzierung bzw. Deckung der Folgekosten

Folgende Einnahmen werden erwartet:

Art der Einnahme: _____ jährliche Summe: _____ Euro

4. Haushaltsmittel

Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA für das Planjahr _____ i.H.v. _____ Euro

HHSt: 1.61010.65560

NEIN Deckungsvorschlag:

Die Deckung kann über

Minderausgaben bei HHSt _____ i.H.v. _____ -Euro

Mehreinnahmen bei HHSt _____ i.H.v. _____ Euro
erfolgen

Die Kosten i.H.v. _____ Euro sind im nächsten Haushaltsplan bzw. Finanzplan
für das Jahr/die Jahre _____ einzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0292) zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten 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 27.07.2021, der einschließlich Begründung der Beschlussvorlage Ö 0292 beigefügt ist, wird zur Kenntnis genommen.
3. Zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - 2.1 Wasserwirtschaftsamt Weilheim.
 - 2.2 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - 2.3 Kreisbrandinspektion Starnberg
 - 2.4 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - 2.5 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - 2.6 SWM Infrastruktur GmbH & Co KG
 - 2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
 - 2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH
 - 2.9 Gemeinde Gauting, FB Naturschutz, öffentliche Grünflächen
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, dem entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 einschließlich Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen verkürzt.

Gauting, 17.12.2021

Unterschrift _____