



---

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

Az.: 610/11-21/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	10.01.2023	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße -  
Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2  
Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

**Anlagen:**

20221123\_3\_Obr\_ernoeffAusl\_Begründung  
20221123\_3\_Obr\_ernoeffAusl\_Festsetzungen  
20221123\_3\_Obr\_ernoeffAusl\_Planzeichnung

---

**Sachverhalt:**

1. Die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 3/  
OBERBRUNN gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom  
25.11.2022 bis 09.12.2022 stattgefunden.

1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten An-  
regungen vorgetragen:

1.1.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

Die Straßenbegrenzungslinie, auf die in der Festsetzung C. 4.5 verwiesen wird, ist in der  
Planzeichnung zu ergänzen und das Planzeichen zu erläutern. Dies lediglich als redaktionel-  
le Änderung.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Straßenbegrenzungslinie wird redaktionell in die Planzeichnung aufgenommen und das  
Planzeichen erläutert.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.1.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Gemeinde hat die Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht berücksichtigt  
und will damit den Lärmkonflikt im Bebauungsplanverfahren nicht lösen, sondern auf das  
Baugenehmigungsverfahren verschieben.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer lärmsensiblen Nutzung erlaubt. Da frag-  
lich ist, ob der Lärmkonflikt im Baugenehmigungsverfahren ohne Widerspruch zu den Fest-  
setzungen im Bebauungsplan lösbar ist, erscheint diese Verschiebung im vorliegenden Fall  
unzulässig. Nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde greift hier das Verbot  
des Konflikttransfers.

Anmerkung der Verwaltung:

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN – wie bereits in der letzten Abwägung erläutert – um einen einfachen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) handelt, wird durch diesen nicht die Zulässigkeit einer lärmsensiblen Nutzung „erlaubt“, zumal der Bebauungsplan keine Aussage zur zukünftigen Art der baulichen Nutzung trifft. Es wird nur in wenigen Punkten (v.a. Zahl der maximal zulässigen Wohnungen und die Ausrichtung des Gebäudes) geregelt, wie eine zukünftige Nutzung/Bebauung ausgestaltet werden muss, sollte sie zulässig sein. Über die generelle Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einer lärmsensiblen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan keine Aussage getroffen. Somit ergibt sich in dieser Hinsicht keine Änderung gegenüber der (vorherigen) Situation ohne Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Innenbereich und eine geplante Nutzung muss neben den Festsetzungen des Bebauungsplans der Umgebungsbebauung entsprechen. Mit dem Immissionsschutz verhält es sich so, wie wenn es keinen Bebauungsplan gäbe.

Wie bereits früher erläutert, liegt ein genehmigter Vorbescheid für eine Zweifamilienhausnutzung vor, der ausführliche Auflagen zum Immissionsschutz enthält. Gleichzeitig werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die die Einhaltung dieser Auflagen unmöglich machen. Auf die Ausführungen im Zuge der Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wird verwiesen.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- 1.2 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
2. Nachdem während der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nur Anregungen vorgetragen wurden, die lediglich redaktioneller Änderungen des Bebauungsplans, aber keiner erneuten öffentlichen Auslegung bedürfen, kann anschließend der Satzungsbeschluss durch den Bauausschuss erfolgen und der Bebauungsplan mittels ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN in der Fassung vom 22.11.2022 mit Begründung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0463) vom 20.12.2022 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
5. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

**Gauting, 30.12.2022**

---

**Unterschrift**