



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	10.01.2017	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 171/GAUTING für den Bereich Guggemosweg - Hauser Straße -  
erneuter Antrag auf Änderung

**Anlagen:**

20161206\_BV\_Antrag\_BP\_Änd\_Planz\_Antrag  
20161206\_BV\_Antrag\_BP\_Änd\_Planz\_rechtskr\_BP

---

**Sachverhalt:**

1. Der Gemeinde liegt erneut ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 171/ GAUTING für den Bereich Guggemosweg – Hauser Straße vor. Dieser sieht eine Verkürzung und Verlagerung des Erschließungsstichs auf den Grundstücken mit den ehemaligen Fl.Nrn. 1228/2, 1228/18 und 1248 Tfl. (heute Fl.Nrn. 1248/1, 1248/2 und 1248/3) und damit auch eine andere Anordnung der zukünftigen Grundstücke und Gebäude vor.

Der ursprüngliche Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 171/GAUTING für diese Grundstücke, der eine zusätzliche Wohneinheit enthielt und bei dem ein Baugrundstück in den Außenbereich hineinragte, wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.12.2015 abgelehnt. Im jetzt vorliegenden Antrag wird darauf hingewiesen, dass der Bauausschuss damals nicht auf die vorgeschlagene Änderung des Erschließungswegs eingegangen sei.

2. Nach den Angaben im erneuten Änderungsantrag bleibt das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 171/GAUTING festgesetzte Baurecht unberührt und die Geschossflächen der einzelnen Bauparzellen werden nicht verändert. Gegenstand der Änderungsplanung ist zum einen die Zufahrtsfläche und zum anderen der Baumbestand. Begründet wird der Antrag wie folgt:
  - 2.1 Mit der Verlagerung und Verkürzung der Zufahrtsfläche würden die beiden nördlichen Bauvorhaben mit einer Grunddienstbarkeit über den Guggemosweg erschlossen und nicht mehr wie im Bebauungsplan vorgesehen über einen neuen Stichweg. Die Zufahrt zum südlichsten Haus könne auch von der Hauser Straße aus erfolgen. So könne die Größe des Wendehammers und damit die versiegelte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans um 180 qm reduziert werden.

Bei diesem Vorgehen könne das in § 1 a Abs. 2 BauGB aufgegebenes Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachhaltig besser erfüllt werden als dies die bestehende Festsetzung ermögliche. § 1 a BauGB sei eine die Vorschriften des Umweltschutzes ergänzende Bestimmung des Katalogs der abwägungserheblichen Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Daraus kennzeichne sich gleichzeitig der Stellenwert dieses Teils der Änderungsplanung in Bezug auf ihre Bedeutung für die Begründetheit ihrer Durchführung.

Aus Sicht der Antragstellerin sei bei der bestehenden Planung die Errichtung der jeweiligen Einzelgaragegebäude auf dem Grundstück des Hauses 3 nicht praktikabel. Bei Haus 4 müsste die Garage derzeit entlang der südseitigen Wohnfläche errichtet werden. Die Änderungsplanung ermögliche eine verkehrsgerechte Situierung bei den jeweiligen Garagen.

Ferner würde nach Meinung der Antragstellerin der Zuschnitt der einzelnen Bauparzellen und insbesondere der dortigen Baufenster insoweit verbessert, als ihre Flächengröße nahezu gleich ausgelegt sei und dadurch der bei der Verdichtungsplanung öfter entstehende optische Eindruck der Enge vermieden werden könne.

Zudem könne die verbleibende Erschließungsfläche aufgrund der dann geringeren Verkehrsbelastung nicht versiegelt, sondern mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

- 2.2 Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 171/GAUTING als zu erhaltend festgesetzten Bäume Nrn. 22, 23 und 24 (25) seien nach der Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg (02.03.2016) stark vorgeschädigt. Im Sommer 2016 habe sich darüber hinaus an diesen Bäumen ein weiterer Sonnenbrand an der Baumrinde eingestellt. Bei dem Zwillingbaum (Nr. 24) zeige sich zusätzlich eine beginnende Schwarzfäule im Fußbereich.

Deshalb sei deren vorgeschlagene Fällung und die damit verbundene Ersatzpflanzung ein naturschützender Vorteil. Gleichzeitig könne damit eine bestehende Verkehrsgefährdung dieser nahe an der Hauser Straße stehenden und dorthin geneigten Bäume beseitigt werden. Schließlich erleichtere eine Fällung und die anschließende Ersatzpflanzung auch die bereits erwähnte Verbesserung der Anordnung der Baufenster.

- 2.3 Über die der Gemeinde Gauting entstehenden Kosten bei der Änderung der Bauleitplanung könne mit der Antragstellerin ein Übernahmevertrag geschlossen werden.
3. Zur Beurteilung dieses Antrags auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 171/GAUTING wurde das Planungsbüro, das diesen Bebauungsplan ausgearbeitet hat, um eine Stellungnahme gebeten. Darin wird Folgendes ausgeführt:
- 3.1 Die vorgeschlagene Erschließung der beiden nördlichen Parzellen über den angrenzenden Guggemosweg wird kritisch gesehen, da es sich dabei um einen nicht als Verkehrsfläche gewidmeten Privatweg (Wohnweg) handelt, wobei die Weglänge von der Hauser Straße bis zur Einfahrt der letzten beiden Gebäude ca. 150 m beträgt. Im hinteren Bereich weist der Weg eine Breite von ca. 4 m auf. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan für alle neuen Gebäude (Häuser 1 – 6) eine eigene Erschließung über einen Stichweg vorgesehen. Sollte die Erschließung der beiden nördlichen Grundstücke als dennoch ausreichend und dauerhaft gesichert gegeben sein, könnte die Änderung der Länge und Lage des Stichwegs mit einer Verkürzung und Verschiebung nach Westen rein von der räumlichen Anordnung vertreten werden. Eine Verkürzung des Weges führt zu einer (geringfügig) verringerten Versiegelung. Die im Antrag genannte Einsparung einer Fläche von 180 qm gegenüber dem Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar. Zur Frage, ob eine Erschließung über den privaten Guggemosweg gegeben ist, ist zu einer privatrechtlichen Zustimmung der Eigentümer des Wegs auch zu klären, ob ein privater Wohnweg in dieser Länge erschließungsrechtlich möglich ist, ob die Rettung gesichert ist und wie die Entsorgung durchgeführt werden kann.
- 3.2 Bei der vorgeschlagenen Neuordnung der vier südlichen Bauräume, so dass ein Bauraum westlich und drei östlich des Stichwegs liegen, werden aus städtebaulicher Sicht mehrere Aspekte als nachteilig beurteilt:

So ergeben sich auf der Ostseite sehr dichte und gleichförmige Gebäudestellungen (und auch eine vierte Bauzeile). Dies widerspricht dem Ziel des Bebauungsplans, den vorherrschenden Gebietscharakter einer „Waldsiedlung“ mit einer gleichmäßigen und lockeren Verteilung der Baukörper zu erhalten (als zu erhaltend festgesetzter Baumbestand wird jedoch nicht beeinträchtigt). Darüber hinaus rückt das südlichste Gebäude näher an die verkehrsbelastete Hauser Straße heran und orientiert sich mit der Längsseite zu dieser. Das Gebäude steht damit in der gesamten Straßenfront am weitesten vorn.

In diesem Zusammenhang ist auch der Immissionsschutz von großer Bedeutung: Ziel des Bebauungsplankonzepts ist es, die Bebauung in dem neu zu ordnenden großen Grundstück in die rückwärtigen Bereiche zu legen, um die Gebäude weiter von der befahrenen Straße abzurücken (im Gegensatz zu den bestehenden Gebäuden und Grundstückszuschnitten, die teilweise aus einer Entstehungszeit mit deutlich geringerer Verkehrsbelastung stammen, ist dies im Fall der Neubebauung möglich). Auch wenn technische Maßnahmen zum Schutz der Innenräume eingesetzt werden können und müssen, ist eine Wohnqualität auch im Hinblick auf den Freiraum (Terrassen, Garten) zu sehen. Im Hinblick auf die Auswirkungen des Schalls hat eine weitere Entfernung von der Lärmquelle einen relativ großen Effekt.

Der dargestellten Anordnung der Garagen kann z.T. nicht zugestimmt werden. Ziel des Bebauungsplankonzepts ist es, die Zufahrten in die Grundstücke möglichst zu bündeln. Da es sich bei der Hauser Straße um eine Kreisstraße handelt, kann es der Fall sein, dass das Straßenbauamt einer neuen Zufahrt in der Lage nicht zustimmt. Falls eine Zufahrt möglich ist, muss diese so ausgebildet werden, dass eine Wendemöglichkeit gegeben ist. Eine Wendefläche würde die Südseite des Gebäudes unmittelbar betreffen und damit die Wohnqualität einschränken. Die Garage müsste aus Sicht des Planungsbüros ebenfalls über den Stichweg erschlossen werden, was gut möglich wäre.

Bei Haus Nr. 5 ist kein ausreichender Stauraum für ein Fahrzeug vor der Garage vorhanden. Da im Bebauungsplan hierzu jedoch keine Regelung erfolgt, bleibt dies dem Bauherrn überlassen. Garagen sind generell auch innerhalb der Bauräume zulässig. Es ist aus Sicht des Planungsbüros nicht unbedingt erforderlich, für jedes Einfamilienhaus eine Doppelgarage vorzusehen. Bei Kombinationen von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen ergeben sich größere Spielräume bei der Anordnung auf dem Grundstück.

Insgesamt kann in der Neuordnung der Bauräume keine „Verbesserung“, wie vom Antragsteller dargestellt, erkannt werden. Vielmehr ergibt sich die Anordnung aus dem Wunsch des Antragstellers nach einer veränderten Erschließung der beiden nördlichen Parzellen bzw. nach möglichst gleichmäßigen Parzellengrößen.

- 3.3 Da bei den Bäumen Nrn. 22, 23, 24 und 34, die entfernt werden sollen, im Zuge eines Orts-termins mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde Schäden festgestellt wurden, werden gegen eine Fällung und entsprechende Ersatzpflanzung keine Einwände aus städtebaulicher Perspektive erhoben. Wie bei Baum Nr. 34 bereits geschehen, kann unabhängig von einer Änderung des Bebauungsplans eine Fällgenehmigung erteilt werden. Ersatzpflanzungen sind grundsätzlich an gleicher Stelle herzustellen. Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans könnten die Standorte jedoch angepasst werden.
- 3.4 Zusammenfassend stellt der Änderungswunsch aus Sicht des Planungsbüros eine individuelle Planungsalternative gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan dar. Zwingende Gründe für eine Änderung können, wie oben ausgeführt, nicht erkannt werden. Vielmehr werden die beantragten Änderungen zwar grundsätzlich für vertretbar gehalten, aufgrund der oben genannten Nachteile aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht empfohlen. Die Änderung des Bebauungsplans liegt somit im Ermessensspielraum der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Zur Vermeidung unnötigen Aufwands und Kosten wird empfohlen, vor der Entscheidung über die Durchführung eines Änderungsverfahrens die rechtlichen Konsequenzen hinsichtlich ei-

ner Veränderung der Erschließung mit den zuständigen Stellen zu klären. Dies betrifft insbesondere die Frage, ob eine Erschließung der beiden nördlichen Parzellen (Haus 1 und 2) über den Guggemosweg ohne weitere Maßnahmen (z.B. Wendemöglichkeit, Aufstellflächen für Feuerwehr, Rettung, Müllabfuhr etc.) ausreichend gesichert ist.

4. Bereits beim ersten Antrag auf u.a. Änderung der Erschließung hat sich der Bauausschuss im Rahmen der Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung im August 2015 (Beschlussvorlage Ö 0272) auch mit den städtebaulichen Aspekten befasst. Schon damals wurde ausgeführt, dass sich das Grundstück Hauser Str. 44 (Fl.Nrn. 1228/2, 1228/18 und 1248 Tfl.) von der öffentlichen Straße (Hauser Straße) her ca. 82 m in die Tiefe entwickelt, aus der sich die im Bebauungsplan vorgeschlagenen drei Parzellen ergeben. Mit der vorgesehenen privaten Erschließung von Süden aus mit einem Stichweg ist eine unabhängige Erschließung aller Grundstücke gewährleistet. Außerdem werden damit die Einfahrten zur Staatsstraße gebündelt und der Baumbestand im südlichen Bereich erhalten, was sich positiv auf das Straßenbild auswirkt. Ein Nebeneinander von mehreren Zufahrten ist städtebaulich nicht gewünscht.
5. Aufgrund der Empfehlung des Planungsbüros wurde das Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, zur Erschließung befragt. Dieses teilte mit, dass die beantragte Änderung der Erschließung nicht möglich ist, solange nicht eine öffentliche Widmung mindestens des östlichen Teils des Guggemoswegs erfolgt und somit die Häuser 1 und 2 ausreichend über diesen erschlossen werden. Gestützt wurde diese Aussage auf Art. 4 BayBO, der die Erschließung mittels Wohnwegen begrenzter Länge regelt.
6. Im Juni 2015 (Beschlussvorlage Ö 0242) hat sich der Bauausschuss bereits im Zuge der Abwägung zur öffentlichen Auslegung bei der Prüfung einer möglichen Ringerschließung mit einer evtl. Widmung des privaten Guggemoswegs auseinandergesetzt. Damals wurde ausgeführt, dass für eine Widmung als Ortsstraße ein öffentliches Verkehrsbedürfnis bestehen und nach der Verkehrsfunktion dann eine allgemeine Verkehrsbedeutung ausweisen müsste, was hier fraglich erscheint. Durch die Widmung als Ortsstraße würden sich für die Gemeinde Pflichten wie der Erwerb der Fläche, deren Ausbau, die Beleuchtung und nicht zuletzt die Erschließungsbeitragsabrechnung, mit der die anfallenden Kosten auf die Anlieger umgelegt werden, ergeben. Es ist nicht davon auszugehen, dass letzteres ohne größere Widerstände der betreffenden Eigentümer zu bewältigen wäre. Geprüft wurde damals auch eine unwiderrufliche Widmung als Eigentümerweg für beschränkten oder unbeschränkten Verkehr, wenn der Verkehrszweck lediglich den anliegenden Grundstücken dienen soll. Dabei bliebe die Baulast beim Eigentümer des Wegegrundstücks, weshalb sich aber die Frage stellt, warum der Eigentümer dazu sein Einverständnis erteilen sollte. Ein Eigentümerweg kann von der Gemeinde nicht erzwungen werden, da es Sache des Grundstückseigentümers bleiben muss, ob er einen seinen Zwecken dienenden Privatweg auch dem öffentlichen Verkehr unwiderruflich zugänglich machen will (Kommentar Zeitler zum BayStrWG Art. 53 Rd.Nr. 39).

Aus diesen früheren Ausführungen ergibt sich aus Sicht der Verwaltung wie damals auch schon, dass eine Widmung des Guggemoswegs nicht oder nur gegen sehr große Widerstände durchführbar wäre.

7. Auch ein zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans befragter Verwaltungsjurist äußerte in einer ersten Einschätzung Bedenken wegen der vorgeschlagenen Erschließung und sah sogar die Möglichkeit einer „Verschlechterung“ der Situation, da ggf. ein zusätzlicher Wendehammer am westlichen Ende des Guggemoswegs festgesetzt und errichtet werden müsste. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass der bisher schon am neuen Stichweg vorgesehene Wendehammer zwar etwas weiter nach Süden verschoben, aber dennoch für die Erschließung der mittleren Grundstücke weiterhin benötigt werden würde.
8. Mittlerweile liegt auch eine Einschätzung der Kreisbrandinspektion Starnberg vor, in der es u.a. heißt, dass der Guggemosweg zur Erschließung der beiden Häuser 1 und 2 zur rechtlich gesicherten Feuerwehrezufahrt mit einer Wendemöglichkeit für ein Feuerwehrfahrzeug ausgestattet sein müsste. (Die Befahrbarkeit der Wendeanlage und des Guggemoswegs ist sei-

tens des Straßenbaulastträgers jederzeit sicherzustellen (z.B. durch Halteverbote, Winterdienst etc.) Die Wendeanlage soll bei den beengten Platzverhältnissen im Guggemosweg das Wenden eines Großfahrzeugs der Feuerwehr in drei Zügen ermöglichen. Für den neu anzulegenden Stichweg wäre dann allerdings keine Wendemöglichkeit notwendig, wenn die Entfernung zur Straße unter 50 m bleibt. (Gegen die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Planung bestehen seitens der Feuerwehr keine Bedenken.)

Ergänzend zu den Ausführungen der Kreisbrandinspektion ist zu beachten, dass die geforderte Wendemöglichkeit am Ende des Guggemoswegs außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und damit vor allem im Außenbereich liegen würde/ müsste. Zu einem möglichen Eingriff in den Außenbereich wurde bereits in den Beschlussvorlagen Ö 0329 (zum ersten Antrag auf Änderung des Bebauungsplans, Dezember 2015) und Ö 0272 (zur Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung, August 2015) ausgeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171/ GAUTING aus den übergeordneten Planungen abgeleitet wurde, also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Innenbereichssatzung Königswiesen und es sich darüber hinaus nach wie vor um eine Fläche des besonders geschützten Bannwalds handelt (auch wenn kein Bewuchs mehr vorhanden ist). Zudem wurde erläutert, dass es nicht Ziel der Planung war, das Siedlungsgebiet in den Außenbereich auszuweiten.

9. Zusammenfassend ergibt sich aus den Ausführungen, dass der Antrag für eine veränderte Erschließung sowohl aus erschließungstechnischen als auch aus städtebaulichen Gründen äußerst kritisch zu bewerten ist. Es ist nicht ersichtlich, dass sich insgesamt betrachtet für den betreffenden Bereich eine Verbesserung der Situation ergeben würde.

Anlage: Planzeichnung Änderungsantrag, Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 171/GAUTING

### **Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:**

(Wortlaut des gewünschten Beschlusses und Angabe des Beschlussorgans)

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0483) vom 04.01.2017 zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 171/GAUTING für den Bereich Guggemosweg – Hauser Straße.
2. Die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplans wird aus erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen abgelehnt. Aus städtebaulichen Gründen ist die Anpassung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gauting, 04.01.2017

Sachbearbeiter/in:

(Unterschrift)

Amtsleiter/in:

(Unterschrift)

**Gauting, 05.01.2017**

---

**Unterschrift**