



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und Naturschutz	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.04.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Sarnberger Straße; Beschluss über die Einwendungen aus der erneut. öffentl. Auslegung u. der erneut. Beteil. der Behörden gem. § 13a i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

BP_179_GAUTING_Anregungen_TÖB_Öffentlichkeit
 vorhabenbez_BP_179_GAUTING_Begründung_21022017
 vorhabenbez_BP_179_GAUTING_Planzeichnung_21022017
 vorhabenbez_BP_179_GAUTING_Vorhaben_u_Erschliessungsplan_21022017

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sowie aus der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Sarnberger Straße im Wege der Abwägung beschlossen. Der Bauausschuss hat in o.g. Sitzung zugleich beschlossen, dass die aktualisierten Unterlagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING erneut öffentlich auszulegen sind und dass die Dauer dieser erneuten öffentlichen Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird. In Vollzug dieser o.g. Beschlüsse wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung überarbeitet. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.02.2017 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung lag in der Zeit vom 03. März 2017 bis einschließlich 17. März 2017 erneut öffentlich aus. Im selben Zeitraum wurde die erneute Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im o. g. Beteiligungszeitraum sind die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie Einwendungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Die betreffenden Anregungen und Einwendungen sind jeweils mit einem Beschlussvorschlag zur Abwägung versehen.

Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
Landratsamt Sarnberg, Kreisbauamt, 16.03.2017 1. <u>Festsetzung und Begründung zur GR:</u> Der letzte Absatz unter Punkt E 1.2 der Begründung entspricht nicht den GR-Festsetzungen unter A 1.2 (Festsetzung der Über-	Der Bauausschuß der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Zu 1. Wird entsprechend abgeändert. Siehe auch folgenden Abwägungsvorschlag unten unter Ziff. 2.

<p>schreitung der höchstzulässigen Grundfläche um bis zu 3100 m²). So greift die 50%-Überschreitung aus § 19 Abs. 2 BauNVO im vorliegenden Falle nicht, da mit den 3100m² aus Festsetzung A. 1.2 eine hiervon abweichende Regelung festgesetzt wurde (demnach ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO einschlägig).</p> <p>2. <u>Abgleich Bauantrag Kita mit BPlan:</u> Empfehlung, die maximal mögliche Grundfläche des jeweiligen Bauteils auf das Baugrundstück zu beziehen. Die benötigten versiegelten Flächen wie Nebengebäude oder Verkehrsflächen sollen unter die Grundflächenüberschreitung zusammengefasst werden.</p> <p>3. <u>Eingriffs-Ausgleichsregelung in der Begründung</u> Überprüfung der Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichsregelung in der Begründung. Hinweis, dass die Schutzgüter durch das Vorhaben betroffen sind, sollte erfolgen.</p>	<p>Zu 2. Die Festsetzungen zur GR im vorhabenbez. BPlan unter A1.2 und in der Nutzungsschablone werden geändert: Es wird eine höchstzulässige Grundfläche für das Baugrundstück im BT 1 auf 800 m² festgesetzt. Es wird für das BT 1 eine zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 800 m² festgelegt. Es wird eine höchstzulässige Grundfläche für das Baugrundstück im BT 2 auf 3.400 m² festgesetzt. Es wird für das BT 2 eine zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf 1.400 m² festgelegt.</p> <p>Zu 3. Wird entsprochen In der Begründung wird anstatt unter Punkt E 1.1 (Maß der baulichen Nutzung) jetzt in Punkt F (Grünordnung) darauf hingewiesen, dass die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung einschlägig ist und die Schutzgüter durch das Vorhaben betroffen sind. Jedoch kann im beschleunigten Verfahren auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.</p>
---	--

Beschlussvorschlag zu den Anregungen Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt v. 16.03.2017

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Anregungen des Kreisbauamtes zur Kenntnis.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING i.d.F vom 21.02.2017 wird entsprechend oben dargestellter Abwägung geändert.

Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim, 17.03.2017</p> <p>1. Das WWA stellt fest, dass im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung im Einzelfall durchaus grenzwertige Sickerbedingungen angetroffen werden. Das Einverständnis des WWA kann nur dann erteilt werden, wenn die tatsächliche Sickerfähigkeit an den Stellen nachgewiesen wird, an denen später auch die Versickerungsanlagen entstehen sollen.</p>	<p>Der Bauausschuß der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Zu 1. Im Bereich der geplanten Rigolenstandorte wurden durch das Fachbüro Mull & Partner 2 Schürfgruben erstellt und in diesen jeweils ein Sickersversuch in Anlehnung an die vom LfU Bayern herausgegebene Arbeitshilfe für Sicker-tests durchgeführt. Hierbei wurde in eine definierte Schürfgrube Wasser eingeleitet, die Absenkung aufgezeichnet und die charakteristische Absenkzeit ermittelt. Die Durchführung der</p>

<p>2. Vorschlag zur Ergänzung zum Punkt D 5 (Altlasten) der Begründung nach der Stellungnahme des WWA vom 26.01.2017: „Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist“.</p>	<p>Versuche erfolgte am 31.03.2017.</p> <p>Ergebnisse: Die angetroffenen Böden sind auf Basis der Ergebnisse der Voruntersuchungen sowie der durchgeführten Sickertests als durchlässig einzustufen. Aufgrund der in den Voruntersuchungen nachgewiesenen, weitgehenden Homogenität des Untergrundaufbaus sind daher die Böden auch zur Versickerung der Niederschlagswässer für das geplante Bauvorhaben geeignet.</p> <p>Die Einwände des WWA können daher vollumfänglich ausgeräumt werden.</p> <p>Zu 2. Textvorschlag wird übernommen: Ergänzung der Begründung unter Punkt D 5 (Altlasten): „Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist“.</p>
---	--

Beschlussvorschlag zu Anregungen Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 17.03.2017

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Anregungen und Einwände des Wasserwirtschaftsamts zur Kenntnis.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING i.d.F vom 21.02.2017 wird entsprechend der oben dargestellten Abwägung geändert.

Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>Landratsamt Starnberg, Untere Immissionschutzbehörde vom, 29.03.2017</p> <p>1. Änderungen in der Begründung unter D (Immissionsschutz) im Hinblick auf die Nutzung des östlich der der Umgriffsfläche anschließenden Areals Fl. Nr. 220 Satz 1/ 2. Halbsatz sollte in diesem Fall gestrichen und durch folgenden oder einen sinngemäßen Satz ersetzt werden (<i>Änderung fett kursiv</i>): „...der südwestlich gelegenen, bestehenden Einzelhandelsnutzungen. Für eine angedachte zukünftige Überplanung der östlichen Grundstücksfläche, Fl. Nr. 220, mit gewerblicher Nutzung wurde im Rahmen gegenständlicher Bauleitplanung in der vorliegen-</p>	<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Zu 1. Die Anpassung der Begründung wird den Vorschlägen des Landratsamtes, Immissionschutzbehörde, entsprechend vorgenommen.</p>

den schalltechnischen Untersuchung durch Berechnung entsprechender Emissionskontingente abgeschätzt, dass dort eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Bei entsprechender Planung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des errechneten Emissionskontingents die Errichtung unterschiedlicher Arten gewerblicher Nutzung z.B. auch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs mit der gegenständig geplanten Nutzung des Sondergebiets verträglich gestaltet werden können.“

Alternativ zu unserer Textempfehlung kann der o.g. Satz 1/ 2. Halbsatz unter D) der Begründung zum B-Plan auch vollständig entfallen.

Beschlussvorschlag zur Anregung Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 29.03.2017

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Anregungen und Einwände der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis.

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING i.d.F vom 21.02.2017 wird entsprechend oben dargestellten Abwägung geändert.

Einwendungen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>Eigentümer Fl. Nr. 220, vertreten durch Anwaltskanzlei Labbé und Partner: Einwendungen vom 16.03.2017</p> <p>Zunächst wird der Sachverhalt dargestellt.</p> <p>Folgendes wird eingewendet: Die Abstandsflächenverkürzung gehe zu Lasten der angrenzenden Grundstückseigentümer. Damit sei eine Beeinträchtigung der privaten Belange der Nachbarn verbunden. Es wird argumentiert, dass auch durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe und ein Abrücken von den Grundstücksgrenzen eine städtebaulich erwünschte Schaffung von Freiflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets erreichbar wäre.</p>	<p>Der Bauausschuß der Gemeinde Gauting nimmt die Einwendungen zur Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise zur Sachverhaltsdarstellung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Abstandsflächen: An der Abstandsflächenverkürzung - auch im Hinblick auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING zugelassene Höhenentwicklung - wird festgehalten. Es ist maßgeblicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts, der vorgesehenen Nutzungen und der gesetzlichen Vorgaben (Gebot der Innenverdichtung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden), eine hohe Baudichte im Geltungsbereich zu erreichen. Das städtebauliche Konzept, das eine Öffnung innerhalb des Grundstücks für Freiflächenbereiche vorsieht, soll auch im Hinblick auf den Nutzungszweck der Einrichtung aufrechterhalten werden. Insofern ist der Hinweis des Einwenders zwar zutreffend, dass auch durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe und ggfs. ein Abrücken von</p>

<p>Es wird eingewendet, dass eine erhebliche „richtungsbezogene Lärmentwicklung nach Nordwesten“ mit der Bauleitplanung einhergehe. Dies sei die einzige richtungsbezogene Lärmemissionsmöglichkeit für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders Fl. Nr. 220. Eine Emissionseinschränkung des Grundstücks Fl. Nr. 220 sei bereits durch die Bebauung im Bereich der Schulstr. gegeben. Daher sei zu überlegen, ob damit überhaupt noch eine sinnvolle gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 220 denkbar sei.</p> <p>Das Grundstück Fl. Nr. 220 sei nach § 34 BauGB bebaubar. Das Bebauungsplangebiet befinde sich im Innenbereich im südwestlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Gauting, also in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich. Damit seien auf Fl. Nr. 220 alle Nutzungen vorstellbar, die sich der Art nach in die Umgebung einfügen. Damit sei aber nicht nur die von der Gemeinde angesprochene und möglicherweise beabsichtigte gewerbliche Nutzung „SO Einzelhandel“ auf dem Grundstück des Einwenders denkbar, sondern auch eine Wohnbebauung. Es sei zu prüfen, inwieweit sich die Lärmsituation auf dem Grundstück des Einwenders durch die stärkere Frequentierung im Zufahrtsbereich zum Lidl-Markt und zum Plangebiet verschlechtere und welche derzeit möglichen Nutzungen neben einer möglichen gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders zunichte gemacht würden. Der Bebauungsplan sei daher aufgrund eines Abwägungsausfalls unwirksam.</p>	<p>den Grundstücksgrenzen eine Verbesserung für die Situation der umliegenden Nachbarn erreicht werden könnte. Die Gemeinde hält aber am vorliegenden städtebaulichen Konzept fest. Es ist in sich schlüssig und entspricht gerade den Geboten einer Innentwicklung, der Nachverdichtung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die nachbarlichen Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Auch für das Grundstück des Einwenders wurde geprüft, inwieweit sich die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungssituation verschlechtert. Gegenüber der Einhaltung gesetzlicher Abstandsflächen würde sich hier eine leichte Verschlechterung ergeben, die aber aus Sicht der Gemeinde kein Maß erreicht, das die Schutzkriterien der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand) in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde.</p> <p>Zur Immissionssituation: Im Rahmen der Lärmbetrachtung zu vorliegendem vorhabenbezogenem Bebauungsplan wurde auch für das Nachbargrundstück ein ausreichendes Kontingent für eine Lärmentwicklung vorgesehen. Dieses Kontingent lässt auf dem Grundstück des Einwenders eine ausreichend sinnvolle Gewerbenutzung zu. Dies betrifft insbesondere die von der Gemeinde favorisierte Einzelhandelsnutzung</p> <p>Zu der baurechtlichen Beurteilung: Unzutreffend ist der Hinweis darauf, dass das Grundstück Fl.Nr. 220 nach § 34 BauGB bebaubar ist. Es ist gerichtlich festgestellt, dass die derzeit bestehende Freifläche <u>unter Einbeziehung des Einwendergrundstücks</u> als Außenbereichsinsel im Sinne von § 35 BauGB zu qualifizieren ist. Dies würde sich erst bei Realisierung des im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING vorgesehenen Nutzungskonzepts ändern. Aus diesem Grund hat die Gemeinde auch für das Einwendergrundstück Fl. Nr. 220 eine Bauleitplanung begonnen.</p> <p>Selbst wenn man aber von einer Innenbereichslage nach § 34 BauGB ausgehen wollte, hält die Gemeinde am vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan fest. Gegebenenfalls damit einhergehende Nutzungsbeschränkungen für das Nachbargrundstück des Einwenders müssen hinter dem vorliegenden Planungskonzept, das im Hinblick auf die Versorgung der Gemeinde mit einer entsprechenden sozialen Einrichtung von besonderer städtebaulicher Bedeutung</p>
---	---

	ist, zurücktreten.
--	--------------------

Beschlussvorschlag zu den Einwendungen Kanzlei Labbé vom 16.03.2017:

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Einwendungen der Kanzlei Labbé zur Kenntnis.

Die vorgetragenen Einwendungen werden, wie oben in der Begründung im Einzelnen dargestellt, nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0525) vom 18.04.2017 über die Einwendungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße.
2. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung zu der Beschlussvorlage dargestellt, berücksichtigt.
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, nicht berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und erneut die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und die Frist für die Zuleitung der Stellungnahmen durch die Behörden werden auf zwei Wochen verkürzt.

Gauting, 20.04.2017

Unterschrift