

Beschlussvorlage Ö/0557/XIV.WP



GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

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

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.06.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Beschluss zu den Einwendungen aus der erneut. öff. Auslegung u. der erneut Beteil. der Behörden gem. § 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Satzungsbeschluss - unter Vorbehalt -

Anlagen:

BP_179_GAUTING_Begründung_25042017
BP_179_GAUTING_Planzeichnung_Festsetzungen_Bebauungsplan_25042017
BP_179_GAUTING_Stellungnahmen_TÖB_Öffentlichkeit
BP_179_GAUTING_Vorhaben_u_Erschließungsplan_25042017
Ö_0525

Sachverhalt:

Sachverhalt

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 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) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger 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 25.04.2017 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung lag in der Zeit vom 28.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017 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 Starnberg, Kreisbauamt, 02.05.2017	Der Bauausschuß der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Festsetzungen zur GR entsprechen nunmehr den Vorgaben des § 19 BauNVO. Daher	Die Begründung wird hinsichtlich des angesprochenen Aspekts zu den Vollgeschossen

<p>werden zu der Planung keine weiteren Anregungen oder Bedenken mehr vorgebracht. Da keine Regelung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse mehr vorgesehen ist, weisen wir lediglich darauf hin, dass der entsprechende Satz unter Punkt E) 1.2 der Begründung noch gestrichen werden sollte.</p>	<p>entsprechend abgeändert.</p>
---	---------------------------------

Beschlussvorschlag zu den Anregungen Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt v. 02.05.2017

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING i.d.F vom 25.04.2017 wird entsprechend oben dargestellter Abwägung geändert.

Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim, 11.05.2017</p> <p>Wir haben in vorstehend bezeichneter Angelegenheit die Ergebnisse der Sickertests vom April zur Kenntnis genommen. Unter der Annahme, dass die Ausdehnung der Sickeranlage an der Oberfläche anhand von Erfahrungswerten abgeschätzt wurde, besteht aufgrund der guten Sickerfähigkeit an den gewählten Standorten für die Sickeranlagen nunmehr Einverständnis.</p> <p>Weiter sind Sie unserem Vorschlag zur Aufnahme eines Textbausteines hinsichtlich eines u.U. erfolgenden Altlastenaufschlusses gefolgt. Insofern besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der vorgelegten Fassung des o.g. Bebauungsplanes Einverständnis.</p>	<p>Der Bauausschuß der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 11.05.2017

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zur Kenntnis.

Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom, 15.05.2017</p> <p>Keine Einwendungen oder Anregungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.</p>	<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 15.05.2017

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis.

Einwendungen der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p data-bbox="151 309 783 409">Eigentümer Fl. Nr. 220, vertreten durch Anwaltskanzlei Labbé und Partner: Einwendungen vom 15.05.2017</p> <p data-bbox="151 448 794 645">Zunächst wird auf das Schreiben der Kanzlei Labbé vom 16.03.2017 Bezug genommen und mitgeteilt, dass die mit diesem Schreiben geltend gemachten Einwendungen vollumfänglich aufrechterhalten werden und wie folgt ergänzt werden:</p> <p data-bbox="151 683 794 1518">Das städtebauliche Konzept mit hoher Baudichte und Freiflächen im Inneren gehe ausschließlich zu Lasten der benachbarten Grundeigentümer. Eine hohe Baudichte mit entsprechenden Freiflächen könne auch durch Konzentration der Baukörper im Inneren des Grundstücks und Einhaltung von Freiflächen zu den Nachbargrundstücken erreicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende marktplatzartige Freiflächen auch bei einem derartigen Planungskonzept geschaffen werden könnten. Eine städtebauliche Begründung für die Belastung der Nachbargrundstücke durch das Heranrücken großer Baukörper an die Grenzen sei nach wie vor nicht ersichtlich. Die hohe Baudichte und der Wunsch nach Freiflächen im Inneren des Grundstücks gingen ausschließlich zu Lasten der Nachbarn. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wäre genauso gut möglich unter Beachtung der abstandsflächenrechtlich maßgeblichen Belange. Für eine rechtswidrige Abwägung genüge es bereits, dass die abstandsflächenrechtlichen Belange betroffen seien und öffentliche Belange, die dafür sprächen, nicht gegeben seien.</p>	<p data-bbox="805 309 1445 376">Der Bauausschuß der Gemeinde Gauting nimmt die Einwendungen zur Kenntnis.</p> <p data-bbox="805 443 1450 678">Soweit im weiteren Einwendungsschreiben die bisherigen Stellungnahmen aufrechterhalten werden, wird auf die dazu bereits ergangene Abwägung Bezug genommen. Die Abwägungsbeschlüsse sind der Beschlussvorlage noch einmal als Kopie beigelegt (siehe anliegende Beschlussvorlage Ö 0525).</p> <p data-bbox="805 712 1450 779">Zu den ergänzten vorgetragenen Gesichtspunkten:</p> <p data-bbox="805 813 1450 2083">Die Abstandsflächenverkürzung, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan vornimmt, ist aus Sicht der Gemeinde städtebaulich gerechtfertigt. Das Vorhaben ist eine dem Gemeinbedarf dienende Nutzung. Das Plankonzept ist darauf ausgerichtet, gerade im Hinblick auf die Nutzung als Einrichtung der Altenpflege eine im Innenbereich der Bebauung konzentrierte Freifläche zu generieren. Gerade für ältere und pflegebedürftige Menschen, insbesondere mit möglichen geistigen Beeinträchtigungen ist ein solcher geschlossener Raum orientierungsstiftend und daher wichtiger Teil des städtebaulichen Konzepts. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Situierung der Gebäude relativ nah an der Grundstücksgrenze zu Nachbarn eine entsprechende Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücksbelange einhergehen kann. Dies betrifft Beschränkungen in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Besonnung und auch den Sozialabstand. Bezieht man dies auf das südlich gelegene geplante Einzelhandelsgebiet, so werden dort die vorgenannten Belange aber nur unwesentlich beeinträchtigt. Die dort stattfindende Nutzung, die auf absehbare Zeit bauleitplanerisch gesichert ist, lässt eine Abstandsflächenverkürzung in diesem Bereich städtebaulich ohne Weiteres zu. Im nordwestlichen Bereich der Einrichtung ist ebenfalls keine Beeinträchtigung festzustellen, da dort keine Bebauung stattfindet, es handelt sich vielmehr um eine Grünzäsur. Im nordöstlich gelegenen Bereich existiert eine Wohnbebauung, Hier kommt es zu Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie des Sozialabstands zwischen den verschiedenen Nutzungen. Gleichwohl hält die Gemeinde dies für städtebaulich vertretbar. Das Konzept ver-</p>

<p>Es wird weiter eingewendet, dass im Rahmen der Abwägung zwingend auf die Bebaubarkeit des Grundstücks des Einwenders nach § 34 BauGB abzustellen sei. Dies ergebe sich aus Folgendem:</p> <p>Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle habe es zur Konsequenz, dass neben dem Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen abzustimmen sei. Daher sei die Umsetzung des im Bebauungsplan eingeräumten Baurechts zwingend zu erwarten. Dies rechtfertige es, bereits im Rahmen der Abwägung das Grundstück Fl. Nr. 220 des Einwenders als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen dessen sei der durch den BP 179 / Gauting hervorgerufene Lärmkonflikt für das Grundstück Fl. Nr. 220 abzarbeiten. Im Bebauungsplan Nr. 179 / Gauting und in der Abwägungsentscheidung sei keine städtebauliche Begründung enthalten, warum das ihm nach § 34 BauGB zustehende Baurecht zumindest teilweise wieder entzogen werden solle. Insoweit sei der Plan abwägungsfehlerhaft und verstoße gegen § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	<p>langt eine entsprechend dichte Bebauung, um die Einrichtung insgesamt auch wirtschaftlich betreibbar zu machen. Nur so lassen sich langfristig die städtebaulichen Ziele der Gemeinde, am Ort eine zusätzliche Altenpflege und Wohneinrichtung zu schaffen, sicherstellen. Hinzu kommt das planerische Konzept einer Innenhofbildung durch die Bebauung, wie sie oben bereits für städtebaulich sinnvoll und erforderlich gehalten wird. Die Beeinträchtigung der nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Wohngrundstücke ist in diesem Sinne auch nicht so groß, dass von einer unzumutbaren Beeinträchtigung und einer Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ausgegangen werden muss. Eine bauliche Beschränkung findet nicht statt. Die Ausnutzbarkeit des dort bestehenden Baurechts bleibt uneingeschränkt gewahrt. Auch die bisherige Nutzung als Garten bleibt möglich. In Bezug auf das nächstgelegene Wohngebäude Schulstr. Nr. 18 ist festzustellen, dass gerade hier nach Süden eine Öffnung der Baukörper stattfindet, so dass auch hier eine erdrückende Wirkung nicht bejaht werden kann.</p> <p>Wie im Bebauungsvorschlag des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt ist, befindet sich das geplante Gebäude im Bauteil 1 gegenüber Fl. Nr. 220 ca. 2,7m hinter der planlich festgesetzten Baugrenze. Hierdurch können untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vordächer und Treppenaufgänge innerhalb des Bauraumgefüges dargestellt werden. Gleiches gilt für die Situation im Bauteil 2 gegenüber Fl. Nr. 221/14.</p> <p>In Bezug auf die Grundstückssituation des Einwenders ist festzustellen, dass auch hier eine Ausnutzbarkeit des Grundstücks in baurechtlicher Hinsicht aufrecht erhalten bleibt. Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass es sich derzeit um eine Außenbereichsfläche handelt und nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179 / Gauting frühestens durch einen Bebauungsplan bzw. nach § 34 BauGB ein Baurecht und damit für das Grundstück des Einwenders eine Bebaubarkeit entstehen wird. Ziel der Gemeinde ist es, dort durch die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans eine Verträglichkeit in Bezug auf Baukörpersituation, Nutzung und Höhenentwicklung zu regeln.</p> <p>Die Gemeinde sieht hier keine unzumutbaren Grundstücksbeeinträchtigungen durch das Heranrücken einer Bebauung an das Grundstück des Einwenders. Insofern berücksichtigt die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung durch-</p>
--	---

	aus die weitere bauliche Entwicklung in planungsrechtlicher Hinsicht mit und ohne Bebauungsplan für das Grundstück des Einwenders. Festzustellen bleibt aber, dass derzeit die gesamte Fläche als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu werten ist und somit das Grundstück des Einwenders bis zur Realisierung der Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 / Gauting kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht.
<p>Beschlussvorschlag zu den Einwendungen Kanzlei Labbé vom 15.05.2017:</p> <p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Einwendungen der Kanzlei Labbé zur Kenntnis.</p> <p>Die vorgetragenen Einwendungen werden, wie oben in der Begründung im Einzelnen dargestellt, nicht berücksichtigt.</p>	

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING ist bei Abwägung entsprechend den oben aufgeführten Beschlussvorschlägen in der Begründung dahingehend anzupassen, dass, da keine Regelung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse mehr vorgesehen ist, der entsprechende Satz unter Punkt E) 1.2 der Begründung gestrichen wird. Da durch diese lediglich redaktionelle Anpassung der Begründung keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich wird kann zugleich der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0557) vom 22.06.2017 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 des Kreisbauamts Starnberg werden, wie in der Begründung zu der Beschlussvorlage dargestellt, berücksichtigt.
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen werden, wie in der Begründung zu der Beschlussvorlage dargestellt, nicht berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße durchzuführen.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße wird unter Berücksichtigung der redaktionellen Änderungen sodann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Dieser Beschluss ist umgehend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße in Kraft zu setzen.

Gauting, 22.06.2017

Unterschrift