

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Vorab per e-mail

Gemeinde Gauting
Postfach 12 40
82117 Gauting

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo. - Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 16.00
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Herr Weiß
Zimmer-Nr. 267
Durchwahl 14 84 15
Telefax 14 85 31
dominik.weiss@lra-starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom
610/11-22/Ht

Bitte in der Antwort angeben
400V-64-2-134

Starnberg 02.05.2017

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/Gauting
„Mehrgenerationen-Campus“ i.d.F. vom 25.04.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Kreisbauamt

Die Festsetzungen zur GR entsprechen nunmehr den Vorgaben des § 19 BauNVO. Daher 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.

Mit freundlichen Grüßen

Weiß

Hausadresse:
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg
Telefon 08151 148-0
Telefax 08151 148-292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnberg
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)
VR-Bank Starnberg
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln:
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landrat-
samt

Härta, Rainer

Von: Weiss Dominik <Dominik.Weiss@lra-starnberg.de>
Gesendet: Montag, 15. Mai 2017 13:15
An: Härta, Rainer
Cc: Knill Thomas
Betreff: Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Bebauungsplan Nr. 179/Gauting "Mehrgenerationen-Campus"

Sehr geehrter Herr Härta,

zu unserer Stellungnahme im o.g. Verfahren vom 02.05.2017 darf ich Ihnen ergänzend noch die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde nachreichen:

„Keine Einwendungen oder Anregungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.“

Mit besten Grüßen

Dominik Weiß
Landratsamt Starnberg
Bauleitplanung
Strandbadstraße 2
82319 Starnberg

Tel: 08151/148-415
Fax: 08151/148-531
e-mail: dominik.weiss@lra-starnberg.de



WWA Weilheim - Pütrichstrasse 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Gauting
Postfach 12 40
82117 Gauting

Ihre Nachricht
26.04.2017
610/11-22/Ht

Unser Zeichen
1-4622-STA120-9236/2017

Bearbeitung
Markus Brandtner
Tel.: +49 (881) 182-207

Datum
11.05.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-
Campus an der Starnberger Straße;
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3
Baugesetzbuch (BauGB);**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben in vorstehend bezeichneter Angelegenheit die Ergebnisse der Sickertests vom April zur Kenntnis genommen. Unter der Annahme, dass die Ausdehnung der Sickereinrichtung an der Oberfläche anhand von Erfahrungswerten abgeschätzt wurde, besteht aufgrund der guten Sickerfähigkeit an den gewählten Standorten für die Sickeranlagen nunmehr Einverständnis.

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.

Das Landratsamt Starnberg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

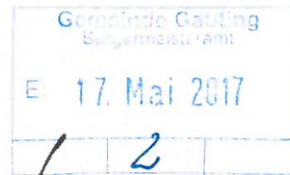
Markus Brandtner
Abteilungsleiter



LABBÉ & PARTNER
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Labbe & Partner mbB - Postfach 10 29 63 - 80083 München

- vorab per Telefax: 8 50 48 61 -
Gemeinde Gauting
Frau 1. Bürgermeisterin
Dr. Brigitte Kössinger
Bahnhofstraße 7
82131 Gauting



Labbé & Partner mbB
Rechtsanwälte
Steuerberater
Sitz München
AG München PR 86 I

Unser Zeichen:
27/sb – 426/17

Tel.: 089/
29058-127

Fax: 089/
29058-202

E-Mail:
beisse@rae-labbe.de

Datum:
15.05.2017

Rechtsanwälte

Walter Labbé
Moritz März
Anton Wald
Ludwig O. Seitz
Dr. Helmut Wölfl
Dr. Hans Neumeier
Herbert Kaltenegger
Dr. Wolfgang Leitner
Thomas Wille
Kerstin Feiler
Michael Beisse
Dr. Patrick Bühring
Johannes Mohr
Dr. Werner Pauker
Alexander Kopitsch
Gerhard Schmid
Sebastian Heidorn
Paul Kleiner
Sabrina Schneider
Barbara Finsterwalder

Steuerberater

Franz X. Böhm
Cornelia Gartmeier
Fabian Martyson

in Zusammenarbeit mit:
Sachverständiger
Karl Oberhäuser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Mehrgenerationen-Campus“
hier: erneute Auslegung

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kössinger,
sehr geehrter Herr Härta,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 16.03.2017.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten teilen wir mit, dass wir die mit vorbezeichneten Schreiben geltend gemachten Einwände vollumfänglich aufrechterhalten und im Hinblick auf die vorgenommene Abwägung durch den Bauausschuss vom 25.04.2017 noch wie folgt ergänzen:

Theatinerstraße 33
80333 München

1. Zur Abstandsflächenverkürzung:

In der Abwägung wird durch den Bauausschuss ausgeführt, dass es einerseits Ziel sei eine hohe Baudichte in Geltungsbereich zu erreichen und andererseits Freiflächenbereiche innerhalb des Baugrundstückes vorzusehen.

In dieser Ausführung wird nochmals deutlich, dass das städtebauliche Konzept – hohe Baudichte und Freiflächen im Inneren – ausschließlich zu Lasten der benachbarten Grundstückseigentümer geht. Eine hohe Baudichte mit entsprechenden Freiflächen kann auch dadurch geschaffen werden, dass sich die Baukörper im inneren Bereich des Baugrundstückes – ohne Einhaltung von Abstandsflächen untereinander – konzentrieren, während zu den Nachbargrundstücken entsprechende Freiflächen eingehalten werden. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass entsprechende „marktplatzartige“ Freiflächen auch bei einem derartigen Planungskonzept geschaffen werden können. Die freien Flächen befinden sich dann jeweils an der Grundstücksgrenze.

Eine städtebauliche Begründung für die Belastung der Nachbargrundstücke durch das Heranrücken großer Baukörper an die Grenze ist nach wie vor nicht ersichtlich. Sowohl die hohe Baudichte wie auch der Wunsch nach Freiflächen im Inneren des Baugrundstückes geht ausschließlich zur Lasten der Nachbarn. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wäre genauso gut möglich unter Beachtung der abstandsflächenrechtlich maßgeblichen Belange.

Nur abschließend sei insoweit noch darauf hingewiesen, dass es nicht erforderlich ist, dass die abstandsflächenrechtlichen Belange in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Für eine rechtswidrige Abwägung genügt es vorliegend bereits, dass die abstandsflächenrechtlichen Belange betroffen sind und öffentliche Belange, die hierfür sprechen, nicht gegeben sind.

2. Zukünftige Nutzung des Grundstückes Fl. Nr. 220

Im Rahmen der Abwägung ist zwingend auf die Bebaubarkeit des Grundstückes des Einwendungsführers nach § 34 BauGB abzustellen.

Dies ergibt sich aus Folgendem:

Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies hat zur Konsequenz, dass neben dem Bebauungsplan selbst im Rahmen eines Vorhabens- und Erschließungsplanes mit dem Vorhabensträger die Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen abzustimmen ist. Aus § 12 Abs. 1 Satz 1 ergibt sich, dass sich der Vorhabensträger gegenüber der Gemeinde verpflichten muss die Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen.

Aufgrund dessen ist die Umsetzung der im Bebauungsplan eingeräumten Baurechte also nicht nur wahrscheinlich, sondern sogar zwingend zu erwarten.

Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch seiner Ausfertigung und dem Inkrafttreten existieren bereits die Verpflichtungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Es ist also bereits bei Satzungsbeschluss zwingend davon auszugehen, dass die im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Flächen bebaut werden. Dies rechtfertigt es bereits im Rahmen der Abwägung das Grundstück Fl. Nr. 220 der Gemarkung Gauting als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB zu beurteilen.

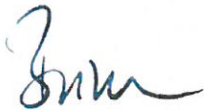
Im Rahmen dessen ist der durch den Bebauungsplan Nr. 179 hervorgerufener Lärmkonflikt auf Basis dieser Beurteilung für das Grundstück Fl. Nr. 220 abzuarbeiten. Mit anderen Worten: Mit dem Bebauungsplan Fl. Nr. 179 schafft die Gemeinde nicht nur einen Lärmkonflikt, sondern auch Baurecht nach § 34 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 220. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Eine entsprechende, städtebauliche Begründung, warum dem Einwender das ihm dann zustehende Baurecht nach § 34 BauGB zumindest teilweise wieder entzogen werden solle, findet sich in der Begründung des Bebauungsplans und in der erfolgten Abwägungsentscheidung nicht. Insoweit ist der Plan bis dato abwägungsfehlerhaft.

3.

Für die erfolgenden Einschränkungen des Grundstückes des Einwendungsführers sind derzeit keine tragfähigen öffentlichen Belange erkennbar. Der Bebauungsplan ist deshalb abwägungsfehlerhaft und verstößt gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Beisse', with a stylized, flowing script.

Beisse
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht