



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Herr Härta

Az.: 6100/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	19.09.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl. Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs; Konkretisierung der Festsetzungen; Neuerlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet

Anlagen:

BP_178_GAUTING_Planumgriff

Sachverhalt:

I. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 beschlossen, für die Grundstücke FINrn. 844/3, 844/8 und 845, Gemarkung Gauting den Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke 844/3, 844/8 und 845 Westlich des Zacherlwegs“ aufzustellen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens soll sein, die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde zunächst bestimmt, die Baufenster so zu situieren, dass in jedem Fall die Abstandsflächen der künftigen Gebäude jeweils ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zum Liegen kommen.

In Ergänzung dieser Ziele wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die städtebauliche Konzeption wie folgt zu konkretisieren:

Bei der städtebaulichen Ausgangslage ist zunächst zu berücksichtigen, dass für die nordöstlich des Aufstellungsbereichs gelegenen Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 52/GAUTING existiert, der in seinem Planbereich einen umfangreichen Geschosswohnungsbau festsetzt. Es handelt sich bei dieser Planungskonzeption um große Baukörper mit einer Höhenentwicklung von 3 bis 4 Geschossen. Gleichwohl ist dieser Bereich zwischen den Wohngebäuden durch größere Freiflächen gekennzeichnet.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass unterhalb der Hangkante, die an der östlichen Grundstücksgrenze der FINr. 907 und 907/2 verläuft, für die FINr. 907 ebenfalls ein Bebauungsplan Nr. 46-6//GAUTING in Aufstellung ist. Die dort bisher festgesetzte vorhandene Grünfläche soll in eine Wohnbaufläche umgenutzt werden. Dem Grundsatz der Innenverdichtung wird damit Rechnung getragen.

Da sich nunmehr auf dem Grundstück FINr. 844/3 bauliche Änderungen ergeben sollen, sieht die Gemeinde auch für die zwischen den beiden Planbereichen gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 845, 844/3 und 844/8 städtebaulichen Handlungsbedarf. Ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst. Diese Grundstücke sollen unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Situation, der vorhandenen Baustruktur und des vorhandenen Baumbestands in diesem Bereich ein Bindeglied zwischen dem bestehenden und dem bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING und Nr.52/GAUTING herstellen. Die topografische Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass

eine deutliche Hangkante zwischen den Grundstücken FINrn. 844/3, 844/8 und dem westlich gelegenen Grundstück FINr. 907 verläuft. Ein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, die auf dem Plateau des Grundstücks FINr. 844/3 entstehende Wohnbebauung im Hinblick auf die Fernwirkung zu steuern. Dies heißt, dass der Bauraum deutlich von der Hangkante zurückgesetzt werden soll. Im Hinblick auf eine Fernwirkung soll eine gestaffelte Höhenentwicklung von 2 Geschossen und nur in kleinen Teilbereichen 3 Geschossen festgesetzt werden. Der zurückgesetzte Bauraum dient auch dazu, Gefahren für einen Hangrutsch zu vermeiden und den vorhandenen Baumbestand an der Hangkante zu sichern.

In Bezug auf die Bauraumgestaltung und das ursprüngliche Planungsziel der Einhaltung von Abstandsflächen ist folgendes zu berücksichtigen: Auch der vorhandene Baubestand auf FINrn. 844/8 und 845 hält die Abstandsflächen nicht ein. Bei der Bebauungsplanaufstellung soll in Bezug auf FINr. 844/8 eine bestandsbezogene Baugrenze unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßes baulicher Nutzung festgesetzt werden. Dies ist für das Grundstück FINr. 844/8 insofern gerechtfertigt, als es sich städtebaulich in die Reihe der Gebäude auf den nördlich und südlich des Zacherlweges liegenden Grundstücken einreicht. In Bezug auf die FINr. 845 sollen ggf. Baugrenzen abweichend vom vorhandenen Bestand festgelegt werden, um eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs zukünftig – d. h. bei einer Neubebauung – zu erreichen. Es ist im Planungsverfahren zu prüfen, ob bzw. inwiefern hier eine kleinteilige Bauraumgestaltung notwendig ist. Derzeit befindet sich auf diesem Grundstück in gewisser Weise ein städtebaulicher Wildwuchs, der auch durch die ungenehmigte Umnutzung baulicher Nebenanlagen gekennzeichnet ist. Die Bauräume sollen in jedem Fall abgerückt von der vorhandenen Grundstücksgrenze festgelegt und mit einer bauraumbezogenen GR versehen werden. Das Festsetzungsziel ist im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von max. 0,3. Diese GRZ soll als Bauraumbezug über eine GR auf verschiedene Bauräume verteilt werden. Derzeit ist auf dem Grundstück FINr. 845 ein großer Bauraum vorgesehen. In Bezug auf das Grundstück 844/3 wurde bereits ausgeführt, dass hier der Bauraum deutlich zurückgesetzt von der westlichen Grundstücksgrenze festgelegt werden soll.

Eine weitere Konkretisierung der Planungskonzeption erfolgt im Hinblick auf die vorhandene Erschließung über den Zacherlweg. Es werden dort bereits jetzt über diese schmale Straße mehrere Geschosswohnungsbauten erschlossen. Die Gemeinde hält die vorhandene Erschließungssituation für problematisch, nicht mehr tragbar wird sie indes, wenn auf dem Flurstück FINr. 844/3 eine deutliche bauliche Nachverdichtung erfolgt. Dies setzt neue Regelungen im Hinblick auf die Erschließung voraus. Insbesondere sollen ausreichend Wendemöglichkeiten (ggf. auf den Baugrundstücken) für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge geschaffen werden. Dies erfordert die Einbeziehung von Teilflächen des vorhandenen Zacherlweges. Geplant ist, Wendemöglichkeiten unter Einbeziehung der betroffenen Nachbargrundstücke (FINr. 844/3, ggf. 844/8 und auch 844/11) zu schaffen. Um möglichst wenig Erschließungsflächen in Anspruch zu nehmen, soll versucht werden, die Aufweitung des Zacherlweges an der vorhandenen angedeuteten Wendesituation und dem Zusammentreffen der Grundstücke FINrn. 844/12, 844/8 und 844/3 zu realisieren. Die Gemeinde hält auch dort die Zufahrt für eine Tiefgarage auf FINr. 844/3 für städtebaulich erforderlich, um nicht zusätzlichen Verkehr in den rückwärtigen Bereich der Grundstückssituation zu ziehen, auch wenn dort der Zacherlweg als öffentlich gewidmete Wegefläche zur Verfügung steht. Die Zufahrtssituation für die Tiefgarage soll daher im südwestlichen Bereich des Grundstücks FI.Nr. 844/3 festgesetzt werden. Sollte sich im weiteren Planungsverfahren herausstellen, dass eine Wendemöglichkeit und eine Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle nicht möglich sein sollten, würde eine solche Wendemöglichkeit am Ende des Zacherlweges vorgesehen werden. Die Gemeinde sieht eine Wendemöglichkeit und eine damit einhergehende Aufweitung des Zacherlweges als städtebaulich erforderlich an.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit dieser Planung ggf. vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt werden kann. Sie hält dies aber für städtebaulich erforderlich. Auf die oben genannten Gesichtspunkte wird verwiesen.

II. Aufgrund dieser vorstehend dargelegten Erfordernisse an die Konkretisierung der Festsetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING ist zur Sicherung dieser neuen städtebaulichen Planungskonzeption für das Plangebiet der erneute Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0598) vom 15.09.2017.
2. Auf der Grundlage der in der Begründung zu dieser Beschlussvorlage dargestellten Festsetzungen wird für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING eine Konkretisierung der Planungskonzeption ergänzend zu den im Beschluss des Bauausschusses vom 10.05.2016 genannten Zielen wie folgt vorgenommen:
 - Der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 soll aus Gründen der Fernwirkung, des vorhandenen Baumbestands sowie der Vermeidung von Hangrutschgefahren deutlich von der Hangkante zurückgesetzt werden.
 - Im Hinblick auf eine Fernwirkung soll eine gestaffelte Höhenentwicklung von 2 Geschossen und nur in kleinen Teilbereichen 3 Geschossen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 844/3 und 845 festgesetzt werden.
 - Die Bauräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 845 sollen abgerückt von den vorhandenen Grundstücksgrenzen festgelegt werden.
 - Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung soll eine GRZ von max. 0,3 festgesetzt werden. Diese GRZ soll als Bauraumbezug über eine GR auf verschiedene Bauräume verteilt werden.
 - Im Bereich des Zacherlweges soll eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden. Der Teil des Zacherlweges im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 844/8, 844/11 und 844/3 soll daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.
3. Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. 12. 2016 (GVBl. S. 335) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlweges mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlweges

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in diesem Lageplan schwarz umrandeten Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845, Gemarkung Gauting westlich des Zacherlwegs.

§ 2

Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs sowie über den Erlass einer Veränderungssperre für den Umgriff des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Gauting, 15.09.2017

Unterschrift