



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 22 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	17.10.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße - Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre (unter Vorbehalt)

Anlagen:

20170928_Kurt_Huber_Str_Geltungsbereich_u_VS

Sachverhalt:

1. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 673/9 und 673/11 in der Kurt-Huber-Straße wurde Ende Mai 2017 ein Bauantrag für die Errichtung von vier Doppelhäusern (acht Wohneinheiten) mit jeweils einer Garage bzw. einem Stellplatz je Doppelhaushälfte gestellt. In seiner Sitzung am 27.06.2017 verweigerte der Bauausschuss sein Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben. Gründe dafür waren, dass sich das geplante Bauvorhaben mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügt, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe findet. Die Engstellung der Doppelhäuser führt aus Sicht der Gemeinde zu städtebaulichen Spannungen.
2. Das betreffende Gebiet ist bereits durch eine hohe Dichte und zumindest teilweise auch kleine Grundstücksgrößen geprägt, nicht zuletzt durch die Reihen- und Doppelhausbebauung im Bereich östlich der Bergmoserstraße, dort vor allem nördlich und südlich der Kurt-Huber-Straße. Die Grundstücksgrößen liegen hier überwiegend um die 250 qm, wenige um die 370 qm und wenige Eckgrundstücke weisen Größen von über 400 qm auf. Selbst diese kleinen Grundstücksgrößen werden mit dem beantragten Bauvorhaben mit Größen von durchschnittlich 195 qm pro Doppelhaushälfte unterschritten.

Damit diese dichte Bebauung auf den beiden Grundstücken mit den dafür erforderlichen Abstandsflächen überhaupt realisiert werden kann, müssen die mit einer Firsthöhe von 10,32 m zusätzlich hohen Gebäude mit nur ca. 2,5 m Abstand sehr nah an die schmale Kurt-Huber-Straße heranrücken. Folglich wird die in der Umgebung vorhandene und auch in der Gemeinde übliche Vorgartenzone von mindestens 5 m halbiert, was bei der relativ geringen Breite der Kurt-Huber-Straße zu städtebaulichen Spannungen führt. Durch diese Situierung und Masse der Baukörper ist kaum Platz für die Unterbringung der oberirdisch vorgesehenen Garagen/Stellplätze, die darüber hinaus im rückwärtigen Bereich schwierig zu erreichen sind und zumindest beim südöstlichen Doppelhaus nur schwer anzufahren sind. Wird bei den rückwärtigen Garagen z.B. ein Auto vor der mittleren Garage geparkt, können die beiden benachbarten Garagen kaum noch angefahren werden. (Eine Tiefgarage würde wesentlich zur Entspannung der Situation beitragen.) Dies spielt in diesem Gebiet vor allem deshalb eine Rolle, da die Kurt-Huber-Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, sehr eng ist und parkende Autos ein Durchkommen problematisch machen. Da außerdem nur die mindestens nachzuweisende Anzahl der Stellplätze eingeplant wurde und kein Spielraum für weitere

Stellplätze besteht, wird allein schon die Unterbringung eines Zweitautos zum Problem. Nur die Einplanung von Duplexgaragen würde das Problem auch nicht lösen, da diese, wie die Erfahrung zeigt, nicht gern angenommen werden.

3. Aus Sicht der Gemeinde ist in diesem Gebiet eine dichte Bebauung städtebaulich prinzipiell möglich. Allerdings müssen die verkehrliche Situation und die Unterbringung der Stellplätze zufriedenstellend berücksichtigt bzw. gelöst werden. Dies ist mit der vorgelegten Planung nicht erfolgt, weshalb hier ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, eine der Umgebung angepasste Bebauung zu regeln. Dazu soll von der hier sehr engen öffentlichen Verkehrsfläche aus eine Vorgartenzzone von mindestens 5 m Tiefe eingehalten, die von jeglichen baulichen Anlagen (mit Ausnahme von Müllhäuschen) freigehalten werden muss. Damit soll die in diesem Bereich vorhandene aufgelockerte Vorgartenzzone erhalten werden. Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf eine Wohnung je vollendete 230 qm Grundstücksfläche begrenzt. (Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 673/9 und 673/11 sind dann insgesamt max. sechs Wohnungen zulässig.). Es wird der in Gauting übliche Stellplatzschlüssel festgesetzt (also ein Stellplatz pro Wohnung bis 50 qm Wohnfläche, 1,5 Stellplätze bis 120 qm Wohnfläche, bei über 120 qm Wohnfläche zwei Stellplätze, je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht real geteilter Haushälfte mindestens zwei Stellplätze). Bei Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Tiefgaragen sollen zulässig sein. Um die Höhe der Gebäude in einem städtebaulich verträglichen Maß zu halten, soll die maximal zulässige Dachneigung auf 35° begrenzt werden.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße soll die Grundstücke Fl.Nrn. 673/3, 673/4, 673/6, 673/7, 673/9, 673/11, 673/17, 673/65, 673/66, 673/68, 673/69 und 673/70, Gemarkung Gauting, umfassen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.
7. Zur Sicherung der Planungsziele und da für die Grundstücke Fl.Nrn. 673/9 und 673/11 bereits der Bauantrag vorliegt, der diesen Zielen nicht entspricht, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0608) vom 28.09.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 673/3, 673/4, 673/6, 673/7, 673/9, 673/11, 673/17, 673/65, 673/66, 673/68, 673/69 und 673/70, Gemarkung Gauting.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, eine der Umgebung angepasste Bebauung zu regeln. Dazu soll von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Vorgartenzone von mindestens 5 m Tiefe von jeglichen baulichen Anlagen (mit Ausnahme von Müllhäuschen) freigehalten werden. Damit soll die in diesem Bereich vorhandene aufgelockerte Vorgartenzone erhalten werden. Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf eine Wohnung je vollendete 230 qm Grundstücksfläche begrenzt und es wird der in Gauting übliche Stellplatzschlüssel festgesetzt (also ein Stellplatz pro Wohnung bis 50 qm Wohnfläche, 1,5 Stellplätze bis 120 qm Wohnfläche, bei über 120 qm Wohnfläche zwei Stellplätze, je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und nicht real geteilter Haushälfte mindestens zwei Stellplätze). Tiefgaragen sollen zulässig sein. Um die Höhe der Gebäude in einem städtebaulich verträglichen Maß zu halten, soll die maximal zulässige Dachneigung auf 35° begrenzt werden.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Aufstellungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.
7. 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. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING für einen südlichen Teilbereich der Kurt-Huber-Straße

Aufgrund der §§ 14 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der letztmalig am 13.12.2016 geänderten Fassung erlässt die Gemeinde Gauting folgende Satzung:

**§ 1
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 das in diesem Lageplan umrandete Gebiet der Grundstücke Fl.Nrn. 673/3, 673/4, 673/6, 673/7, 673/9, 673/11, 673/17, 673/65, 673/66, 673/68, 673/69 und 673/70 der Gemarkung Gauting.

**§ 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 der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Gauting, 12.10.2017

Unterschrift