Beschlussvorlage
Ö/0524/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.04.2017	öffentlich	verschoben
Bauausschuss	15.05.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße - zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf

Anlagen:

20180508_137_2_zustimmKenntn_PlanuFestsetz_015_BP_137_2_Plan_150518_A4_Version

Sachverhalt:

1. Für den Bereich südöstlich der Königswieser Straße wurde im Jahr 2004 der Bebauungsplan Nr. 137/GAUTING rechtskräftig. Im Jahr 2008 erfolgte nach einem Gerichtsverfahren eine Änderung für die Grundstücke Fl.Nrn. 316 und 316/4. Im Zuge einer inzidenten Überprüfung der Bebauungspläne Nrn. 137/GAUTING und 137-1/ GAUTING erklärte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) im Jahr 2015 schließlich beide Pläne für insgesamt unwirksam. Beanstandet wurde die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

2. Das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 137/GAUTING war der Schutz und Erhalt der ortsbildprägenden Hangflächen mit dem charakteristischen Baumbestand sowie der charakteristischen Transparenz zwischen den einzelnen Gebäuden, um den Durchblick von der Königswieser Straße in Richtung Hang und somit die Durchgrünung der entlang der Straße aufgereihten Bebauung auch für die Zukunft sicherzustellen und einer denkbaren geschlossenen Bebauung (Aneinanderreihung von Wohngebäuden und Garagen/Nebengebäuden) entlang der Königswieser Straße entgegen zu wirken.

3. Nachdem das Gericht das Konzept der Bebauungspläne nicht prinzipiell bemängelt hat, gleichzeitig der Schutz der Hangflächen weiterhin ein wesentliches Ziel in Gauting ist, es immer wieder Bestrebungen gibt, mit baulichen Anlagen in diesen Hangbereich einzugreifen und/oder die z.T. sehr schmale Fläche oberhalb des Hangs weiter zu verdichten (so dass die Durchblicksflächen verloren gehen), hat der Bauausschuss beschlossen, erneut ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführen. Die ursprüngliche Zielsetzung wird dabei beibehalten. Deshalb sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING soweit wie möglich die Festsetzungen der für unwirksam erklärten Bebauungspläne Nrn. 137/GAUTING und 137-1/GAUTING übernommen werden. So wird prinzipiell die festgesetzte Kubatur der Gebäude mit den jeweils vorgegebenen Grundflächen, Wandhöhen und Dachneigungen sowie die maximal zulässige Zahl der Wohnungen beibehalten.

4. Das Planungsbüro DFH, Herr Falke, und das Landschaftsarchitekturbüro Treiber, Frau Treiber, haben einen ersten Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING ausgearbeitet.

   In der Planzeichnung werden die bisher getroffenen Festsetzungen überwiegend übernommen, so auch die Bauräume und die Flächen, die von Gebäuden aller Art und Hecken freizu-

halten sind. Änderungen ergeben sich beispielsweise bei der Fl.Nr. 1242, wo der Bauraum mit Rücksicht auf die Topographie und den zu erhaltenden Baumbestand geändert wird. Manche Durchblicksflächen werden so verschoben, dass sie aus heutiger Sicht sinnvoller erscheinen, wie z.B. bei Fl.Nr. 317, wo sie nun zwischen den beiden Bauräumen und nicht am Übergang zur freien Landschaft im Norden angeordnet sind. Ebenfalls beibehalten wird im nördlichen Bereich die Straßenbreite von 5,25 m. Zusätzlich werden nachrichtlich auf der Straßenfläche im südlichen Bereich der Fl.Nr. 342/Tfl. (gemeindlicher Grund) zwei öffentliche Parkplätze vorgeschlagen. Beibehalten wird die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im für dieses Gebiet charakteristischen Hangbereich. Die private Grünfläche wird nun auf diese Fläche reduziert, da es im ebenen Bereich keine zwingende Notwendigkeit für eine private Grünfläche gibt. Betroffen sind davon die Grundstücke Fl.Nrn. 1202, 1242 und 1242/1.

Auch bei den schriftlichen Festsetzungen werden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nur wenige Änderungen vorgenommen. So wird als Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) beibehalten, wobei aufgrund der besonderen Lage auf der schmalen Ebene oberhalb des Hangs und der teilweise knappen Erschließung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
Neu hinzugekommen ist eine mögliche Überschreitung der jeweils beibehaltenen Grundflächen durch Balkone, Terrassen und Vordächer um bis zu 15 %, um hier etwas mehr Spielraum zu erhalten. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB (Garagen usw.) wird wie bisher mit 50 % festgesetzt, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Ebenso bleibt die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m bergseitig, also straßenseitig. Aufgrund der überwiegend knappen Flächen oberhalb des Hangs und der damit eingeschränkten Möglichkeit, hier Stellplätze unterzubringen, wird auch die Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (bei Einzelhäusern zwei, bei Doppelhaushälften eine) wieder aufgenommen. Um die Transparenz und Durchlässigkeit zum Hang zu ermöglichen bzw. zu erhalten, sollen die Gebäude giebelständig zur Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet werden. Weiterhin sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28° zulässig, Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 15°. Nach wie vor sind auch Balkone und Erker außerhalb des Bauraums nur zulässig, soweit sie untergeordnet im Sinne der BayBO sind und keinen Geländekontakt erzeugen. Außerhalb des Bauraums sind jegliche Veränderungen des Geländes unzulässig, innerhalb des Bauraums lediglich solche bis zu einer Höhe/Tiefe von 40 cm.
Garagen, Carports sowie weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb des Bauraums möglich. Zusätzlich wird wie bisher für offene Stellplätze eine Fläche parallel zur Königswieser Straße ausgewiesen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach dem in Gauting üblichen Stellplatzschlüssel.
Zum Schall- und Erschütterungsschutz der in der Nähe der Bahnlinie liegenden Flächen wurden ebenfalls die Festsetzungen aus der bisherigen Planung übernommen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Untere Immissionsschutzbehörde eine Überarbeitung der vorliegenden Gutachten fordern wird und sich somit auch bei den Festsetzungen Änderungen ergeben können.
Zur Grünordnung wurden neben den bereits erwähnten Festsetzungen zu Flächen, die von Gebäuden aller Art und Hecken freizuhalten sind, sowie zu den privaten Grünflächen nach einer Überprüfung auch der zu erhaltende Baumbestand erneut aufgenommen. Die Festsetzungen zu den zu pflanzenden Bäumen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die hauptsächlich darauf abzielen, die natürlich begrünten Hangflächen zu erhalten, werden ebenfalls übernommen, wie auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen.

Anlage: erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0524) vom 08.05.2018, mit der der erste Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße vorgestellt wird.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 137-2/GAUTING auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Eine Verlängerung der Auslegungsfrist ist nicht erforderlich, da kein wichtiger Grund vorliegt: Es handelt sich um die Fortschreibung des Bestands auf Grundlage vorhandener, aber vom Gericht aufgehobener Bebauungspläne im Innenbereich ohne erhebliche Umweltauswirkungen. Eine Auslegung in den Ferien ist zulässig und hier unproblematisch, da es nur eine Woche betrifft

Gauting, 05.06.2018

Unterschrift