Beschlussvorlage
Ö/0766/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	08.11.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs - Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Anlagen:

20181029_Begründung_Billigung_B-Plan Nr10 Buchendorf-BG-29-10-2018-(2)
20181029_Plan_u_Festsetz_Billigung_B-Plan Nr10 Buchendorf-FS Plan-29-10-2018-(2)
20181029_Plan_unwirksam

Sachverhalt:

1. Die Gemeinde Gauting hat am 27.03.2014 den Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs bekannt gemacht. Hiergegen wurde von der Eigentümerin der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke ein Normenkontrollantrag gestellt. Mit Urteil vom 07.03.2018 (AZ: 1 N 15.625) wurde der Bebauungsplan vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) für unwirksam erklärt. Das der Planung zugrunde liegende Konzept der Gemeinde, nämlich eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung zu begrenzen und damit einhergehend den Dorfcharakter und die Durchgrünung des Plangebiets bestandsorientiert zu bewahren, wurde vom Gericht als zulässig erachtet. Das Gericht sah Fehler im Rahmen des Abwägungsvorgangs. Es erachtete die Belange der Antragstellerin als nicht hinreichend berücksichtigt.
   Es sah Art, Ausmaß und Gewicht der potentiellen Beeinträchtigung des Grundeigentums der Antragstellerin durch die Planung verkannt und einen Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 GG als gegeben. Insbesondere sei ein ausreichender Abgleich des zulässigen Baurechts nach § 34 BauGB mit den getroffenen Festsetzungen nicht erfolgt.

2. Die Gemeinde hält an ihrem vom BayVGH für städtebaulich begründet erachteten Planungsziel fest. Zur Heilung der nach Ansicht des BayVGH bestehenden Abwägungsfehler soll ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

3. Daher wurde der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange überarbeitet und Folgendes geändert:

   In der Planzeichnung wurden Änderungen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets durchgeführt. Zur Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen wurde das Baurecht in der Umgebung erneut geprüft und im Hinblick auf das Ortsbild ein für die vorhandene Struktur verträgliches Maß ermittelt. Dies ergibt eine gerade noch als städtebaulich verträglich angesehene Erhöhung der Grundfläche von bisher 100 qm auf 160 qm. Mit dieser Erhöhung der Grundfläche wird eine Vergrößerung des Bauraums notwendig, innerhalb dessen das zukünftige Gebäude errichtet werden kann. Aufgrund der nun möglichen Gebäudegröße werden hier jetzt zwei Wohnungen zugelassen. Zusätzlich wurden am nördlichen Ende der Perlschnurlinie Bauräume für zwei offene Stellplätze eingefügt. Die bisher etwas weiter west-

lich eingetragene Stellplatzfläche entfällt. Im östlichen Bereich wurden die Festsetzungen zum Bauraum, zur Grundfläche sowie zur Zahl der Wohnungen beibehalten. Insgesamt beibehalten wurden außerdem die Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe von 6 m und zur Dachform mit Satteldach und den vorgegebenen Dachneigungen. Unverändert bleibt auch die, abgesehen von einem möglichen Nebengebäude für Gartengeräte, von Bebauung freizuhaltende Obstwiese auf Fl.Nr. 3.
In der ursprünglichen Planzeichnung war innerhalb des westlichen Bauraums gleichzeitig ein Bauraum für Garagen enthalten. Dieser wurde nun herausgenommen, ebenso wie die dazu gehörende schriftliche Festsetzung, um mehr Spielraum bei der Situierung der Garagen innerhalb des Gebäudes zu lassen. Dennoch müssen weiterhin ggf. zusätzlich notwendige Garagenstellplätze, z.B. bei Ausschöpfung des maximal zulässigen Baurechts, innerhalb des westlichen Gebäudes/innerhalb des westlichen Bauraums angeordnet werden, um die verbleibenden Freiräume nicht weiter mit zusätzlichen Garagenbauräumen zu verstellen.
Infolge der Baurechtsmehrung im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, der damit einhergehenden Erhöhung der Zahl der Wohnungen und damit auch der unterzubringenden Stellplätze wurde es notwendig, die unter Punkt 1.3 festgesetzte maximal zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich zu erhöhen, im westlichen Teil von 340 qm auf 455 qm, im östlichen Teil von 420 qm auf 450 qm.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend den Änderungen in den Festsetzungen angepasst und zusätzlich Ausführungen zu den bestehenden Strukturen in Buchendorf sowie ein Kapitel zu den baurechtlichen Gegebenheiten eingefügt.

4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll das Planungsbüro Skorka beauftragt werden, das bereits den ursprünglichen Bebauungsplan ausgearbeitet hat und daher mit dem Gebiet vertraut ist.

Anlage: überarbeiteter Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF mit Begründung
Planzeichnung des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0766) vom 30.10.2018 zur Einleitung eines ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs.

2. Der Bauausschuss billigt die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Skorka beauftragt.

4. Der Bauausschuss beschließt, den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10/ BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs mit Begründung, jeweils vom 08.11.2018. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 05.11.2018

Unterschrift