



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-22/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.11.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum; Verlängerung der Veränderungssperre und Reduzierung deren Geltungsbereichs

Anlagen:

20181114_Lageplan_Verläng_VS_Ö0771
20181114_Lageplan_VS_Ö0771

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0475

Sachverhalt:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.11.2016 eingeleitet. Da zu diesem Zeitpunkt bereits ein Antrag auf Nutzungsänderung in eine Spielothek vorlag, wurde es für erforderlich gehalten, für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre zu erlassen. Sie trat mit ihrer Bekanntmachung am 01.12.2016 in Kraft und endet nach zwei Jahren.

Der Bebauungsplan wird bis zum Ablauf der Veränderungssperre noch nicht rechtskräftig sein, dessen Ziele werden aber weiterhin aufrechterhalten.

In diesem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, soll für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 9 Abs. 2 b BauGB nicht zulässig sind.

Eine Sicherung der mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgten Planungsziele ist weiterhin angebracht, da jederzeit - neben dem weiterhin vorliegenden - weitere Vorbescheids-, Nutzungsänderungs- oder Bauanträge für die im Planumgriff befindlichen Grundstücke eingereicht werden können.

Durch neuere Erkenntnisse bei der bisherigen Bearbeitung des o.g. Bebauungsplanverfahrens seit dem gefassten Aufstellungsbeschluss können der Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit auch der Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre neu bestimmt werden. Demnach können daraus einige Grundstücke dauerhaft entfallen. Diese Änderung ist im beigefügten Lageplan Verlängerung Veränderungssperre bereits vorgenommen und zu ersehen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um den Bereich „Pippinplatz/Bahnhof“ als auch um den Bereich des „Baderhofareals“ (ehemals „Grill-Areal“). Für diese Grundstücke bzw. Grundstücksteilbereiche soll demnach die Verlängerung der Veränderungssperre auch keine Anwendung mehr finden. Es handelt sich hierbei zum jetzigen Verfahrensstand um die Fl.Nrn. 1413/0 Tfl., 1413/22, 1413/11, 554/0 Tfl., 557/10, 557/20, 557/21, 558/0 Tfl., 553/0, 546/0, 540/0, 540/2, 528/0, 542/0 Tfl., 1369/4 Tfl., 543/2, 543/3 Tfl., 551/3, 551/0, 551/1, 551/2, 550/3, 583/0, 594/25, 594/27, 594/26, 594/28 Tfl., 701/6 Tfl., 701/5, 709/0 Tfl., 110/0, 152/6 Tfl., 94/0, 96/5, 96/2, und 769/1 Tfl.. Diese Grundstücke liegen zum einen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bereits aufgrund der Gesetzeslage ausgeschlossen ist, zum anderen liegen diese im Bereich eines

rechtskräftigen Bebauungsplanes, der bereits Festsetzungen hinsichtlich eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten beinhaltet.

Im Gegenzug hierzu wird es zukünftig für notwendig erachtet, im weiteren Bebauungsplanverfahren noch einzelne Grundstücke neu in den Bebauungsplanumfang mit aufzunehmen, bei denen ebenfalls die Voraussetzungen für eine Antragstellung einer Vergnügungsstätte vorliegen könnten. Jedoch spielen diese für die hier anstehende Verlängerung der bisherigen Veränderungssperre keine Rolle und können deshalb im Lageplan Verlängerung Veränderungssperre außen vor gelassen werden. Für diese kann aber dann jederzeit bei Notwendigkeit eine eigene neue Veränderungssperre erlassen werden. Es handelt sich hierbei momentan um die Fl.Nrn. 594/2, 576/5 Tfl., 577/4, 579/7, 695/2, 700/2 Tfl., 31/0, 32/0, 70/0, 569/9 Tfl., 569/8, 569/6, 569/7, 569/5 Tfl., 571/0 Tfl..

Weiter hat sich bislang bei der Bearbeitung herausgestellt, dass ohnehin eine Aufteilung des bisherigen Bebauungsplangebiets vorgenommen werden muss, da der einfache Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB nur „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34)“ aufgestellt werden kann. Ausgeschlossen ist deshalb die Anwendung der Norm auf qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB, vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 30 Abs. 2 BauGB und Außenbereiche nach § 35 BauGB. Im Rahmen des offenen Wortlauts der Norm werden somit grundsätzlich alle Gebiete erfasst, die nicht qualifiziert beplant sind. Nach herrschender Meinung geht dies nur dann nicht, wenn der einfache Bebauungsplan ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO festgesetzt hat. In diesem Fall sollen die differenzierenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO in Betracht kommen.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum mehrere Bebauungsplangebiete überlagert, gilt dies nun alles im weiteren Verfahren zu prüfen. Umso mehr muss deshalb die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen werden.

Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre sowie Lageplan mit reduziertem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Verlängerung Veränderungssperre

1. Finanzielle Auswirkungen

NEIN (damit sind die Angaben beendet)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0771) vom 14.11.2018 zur Verlängerung der Veränderungssperre für den (reduzierten) Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum.
2. Der Bauausschuss beschließt die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 181/GAUTING Ortszentrum mit folgendem Inhalt:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekannt-

machung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum mit folgendem Inhalt

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2016 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

Der räumliche Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in diesem Lageplan schwarz umrandeten Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum.

§ 2

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach einem Jahr bzw. mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

Gauting, xx.xx.2018

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Gauting, 23.11.2018

Unterschrift