



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-22/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.12.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8, 844/11, 844/12 Teilfläche und 845 westlich des Zacherlwegs; zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf

Anlagen:

20180724_Entwurf_Begründung
20180724_Entwurf_Satzung

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0392, Ö 0402, Ö 0598, Ö 0732

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 beschlossen, für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 der Gemarkung Gauting, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser hat die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs“ erhalten.
Als vorläufige Festsetzung wurde bestimmt, die Baufenster so zu situieren, dass in jedem Fall die Abstandsflächen der künftigen Gebäude jeweils ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zum Liegen kommen. Ziel der Aufstellung war, durch die Festsetzung von Baufenstern die auf den Grundstücken bebaubaren Bereiche festzulegen. Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre mit beschlossen.
2. Dem Bauausschuss wurde in seiner Sitzung am 14.06.2016 für das Grundstück Fl.Nr. 844/3 eine Planfertigung des mit der Planfertigung beauftragten Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vorgelegt. Darin wurden die unter 1. genannten Planungsziele erstmals konkretisiert. Die in der Planfertigung enthaltene Festsetzung des Baufensters berücksichtigt die Maßgabe, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zum Liegen kommen. Die Abstandsfläche auf der Ostseite des künftigen Gebäudes erstreckt sich zulässigerweise bis zur Straßenmitte des Zacherlwegs. Es ist auf diesem Grundstück demnach ein dreigeschossiges Gebäude realisierbar, wobei das zweite Obergeschoss als zurückspringendes Terrassengeschoss ausgebildet sein wird. Die zulässige Grundfläche beträgt 300 qm, die zulässige Geschossfläche 740 qm. Die Pkw-Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Der Bauausschuss hat in gleicher Sitzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs für das Grundstück Fl.Nrn. 844/3 auf der Basis der Festsetzungen, die in der vorgelegten Planzeichnung dargestellt wurden, fortzuführen.

3. Da der Bebauungsplan Nr.178/GAUTING unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Situation, der vorhandenen Baustruktur und des vorhandenen Baumbestands das Bindeglied zwischen dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 52/GAUTING und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING sein soll, wurden die Festsetzungen erneut in der Sitzung des Bauausschusses am 19.09.2017 konkretisiert. Diese sind in der dazugehörigen Beschlussvorlage der Verwaltung im Detail nachzulesen (Ö0598/XIV.WP). Zusammengefasst waren dies folgende beschlossene Ziele:
- 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 Zacherlwegs soll eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden. Der Teil des Zacherlwegs (Fl.Nr. 844/12 Tfl.) im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 844/8, 844/11 und 844/3 soll daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.
4. In seiner Sitzung am 24.07.2018 hat der Bauausschuss der Gemeinde Gauting erneut Beschluss über den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre gefasst. Die Berichtigung und Genehmigung der Niederschrift der 46. Sitzung des Bauausschusses vom 19.09.2017 (BeschlussNr. 1317 zu Drucksache Ö 0598/XIV.WP) hinsichtlich der in den Bebauungsplan- und Veränderungssperrenumgriff hinzugekommenen Flurnummern fand in der Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2018 statt.
5. Zwischenzeitlich ist die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs fortgeschritten. Dieser Planentwurf in der Fassung vom 24.07.2018 bildet nun die Grundlage für die zustimmende Kenntnisnahme durch den Bauausschuss. Unter anderem wurde bereits im Vorfeld ein Ortstermin mit der Kreisbrandinspektion Starnberg durchgeführt, der die Klärung der Erschließungssituation insbesondere in Bezug auf den Brandschutz zum Inhalt hatte. Im Ergebnis kann nun auf die ursprünglich hierfür angedachte Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 844/11 gänzlich verzichtet werden. Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf ist eine Anpassung des Umgriffs infolgedessen bereits vorgenommen worden. Während Fl.Nr. 845 von der Frühlingsstraße aus erschlossen wird, werden die Fl.Nrn. 844/3 und 844/8 über den als Sackgasse endenden Zacherlweg (Fl.Nr. 844/12) erschlossen. An dessen Ende befindet sich ein kleiner Wendehammer. Zusätzlich zu dieser Wendefläche wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Aufstellfläche für die Feuerwehr eingeplant. Diese Flächen und zusätzlich die Vorgabe eines zweiten baulichen Rettungsweges am späteren Gebäude reichen demnach für die brandschutztechnische Erschließung aus. Die geforderte Tiefgaragenzufahrt im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 844/3 tritt damit, zwar abweichend der Vorgabe, jedoch sinnvollerweise und ohne weiteren Flächenverbrauch an die nördliche Grundstücksgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der jeweiligen Besonderheiten der im Plangebiet liegenden Grundstücke baugrundstücksbezogen über die höchstzulässige Grundfläche, die Wandhöhe und die Dachform bzw. Dachneigung definiert. Für das Grundstück Fl.Nr. 845, welches eine fast dreieckige Form aufweist, können bei Ausweisung einer GR von 290 qm (entspricht einer GRZ 0,20) noch kleinere Erweiterungen des bereits mit zwei Einzelhäusern bebauten Grundstücks vorgenommen werden. Nach Prüfung – wie im Konkretisierungsbeschluss aufgetragen – ist eine sinnvolle Aufteilung in mehrere kleinere Bauräume unter der Vorgabe einer Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück und eines Abrückens von der vorhandenen Grundstücksgrenze nicht möglich. Die nun vorgesehene Ausweisung ist insofern gerechtfertigt, als das Grundstück eher im städtebaulichen Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Frühlingstraße, von der das Grundstück auch erschlossen wird, steht. Die dort vorhandenen zweigeschossigen Einfamilienhäuser weisen eine GR von 0,20 auf.

Bei dem Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 844/8 wird die GR entsprechend des Bestands festgesetzt, was einer GRZ von 0,38 entspricht. Diese GRZ wird auch für die angrenzende Fl.Nr. 844/3 angenommen. Für den westlich angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/GAUTING mit den größeren Geschosswohnungsbauten ist ebenfalls die GRZ von ca. 0,4 maßgeblich

Im Bestand fallen die Abstandsflächen bei dem erst 2003 errichteten Gebäude im Südwesten von Fl.Nr. 845 auf die private Grünfläche, was rechtlich zulässig ist, aber dem Planungsziel widerspricht, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten sind. Diese Ausnahme wird jedoch angeordnet und das Gebäude seinem Bestand entsprechend festgesetzt, da das Gebäude relativ neu ist, Bestandsschutz genießt, ein Abriss in nächster Zeit unwahrscheinlich ist und es eine unbillige Härte bedeuten würde. Dasselbe gilt für die Ostseite des bestehenden Geschosswohnungsbaus auf Fl.Nr. 844/8. Hier ist insofern gerechtfertigt, als sich dieses Gebäude städtebaulich in die Reihe der Gebäude einfügt, die nördlich und südlich des Zacherlwegs liegen und baulich zusammenhängen (gleicher Eigentümer/Wohnanlagenkomplex und Nachweis der Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage).

Die anderen geforderten Planungsziele, wie die Zurücksetzung des Bauraums von der Hangkante auf Fl.Nr. 844/3 aus Gründen der Fernwirkung in Verbindung mit einer gestaffelten Höhenentwicklung von zwei Geschossen und nur in kleinen Teilbereichen von 3 Geschossen sind im Planentwurf umgesetzt. Hierdurch sollen auch Gefahren für einen Hangrutsch vermieden und der vorhandene Baumbestand an der Hangkante gesichert werden.

Anlagen: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 178/GAUTING in der Fassung vom 24.07.2018
 Begründung in der Fassung vom 24.07.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage (Drucksache Ö 0781) vom 07.12.2018, mit der der erste Planentwurf einschließlich Begründung zum Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3,

844/8, 844/11, 844/12 Teilfläche und 845 westlich des Zacherlwegs in der Fassung vom 24.07.2018 vorgestellt wird.

2. Der Bauausschuss beschließt die Herausnahme der Fl.Nr. 844/11 und einer Teilfläche der Fl.Nrn. 844/12 aus dem Bebauungsplanumgriff und demzufolge die Umbenennung des Bebauungsplans. Dieser wird dann im weiteren Fortgang mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke westlich des Zacherlwegs“ geführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs einschließlich Begründung weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gauting, 14.12.2018

Unterschrift