Beschlussvorlage
Ö/0828/XIV.WP

GEMEINDE GAUTING
XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-22/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	26.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 46/GAUTING-Ost; Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur Konkretisierung der Festsetzung von Garagen sowie Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet

Anlagen:

20190326_Auszug_aus_Planzeichnung_BP_46_GTG_Ost
20190326_Lageplanauszug_Umgriff_BP_VS_46_7_GTG_Ost

Sachverhalt:

In letzter Zeit mehren sich in dem Gebiet zwischen den Straßenzügen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ die Anfragen/Anträge auf eine Überbauung von Garagen zur Erlangung von mehr Wohnraum.
Die dortigen Grundstücke befinden sich in einem Teilbereich des seit dem Jahr 1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING-Ost. Die auf diesen Grundstücken entstandenen Gebäude sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans in sehr homogener Ausführung mit vorrangig Einzel- oder Doppelhäusern, vereinzelt auch mit Reihenhäusern bebaut worden. Von diesen Gebäuden abgesetzt oder auch direkt angebaut worden sind erdgeschossige Garagenbauten. Auch diese finden sich in diesem Bebauungsplanteilbereich in der Ausführung von Einzel- bzw. Doppelgaragen.
Dies ergibt bis heute ein insgesamt sehr stimmiges einheitliches Erscheinungsbild.

Im Bebauungsplan sind Bauräume vorgegeben. Zwar ist ein Teil eines festgesetzten Bauraums als „Garage“ bezeichnet und damit für diese Nutzung bestimmt worden, allerdings ist dieser Teil des Bauraums nicht vom übrigen Bauraum (Hauptgebäude) plantechnisch abgetrennt worden, so dass somit im gesamten Bauraum - und somit auch in dem Garagenteil – eine ebenfalls festgesetzte zweigeschossige Bebauung zulässig wäre.

Um das eingangs erwähnte homogene Erscheinungsbild zu schützen und zu erhalten und um zudem eine Klarstellung der bisherigen Bauraumaufteilung (Abgrenzung Hauptgebäude//Garage) zu erreichen, muss eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt werden, dass nur erdgeschossige Garagen in den betreffenden Bauraum-Teilen zulässig sind.

Das jeweils dem vorgesehenen Änderungsbereich gegenüberliegende und ähnlich bebaute Gebiet an den Straßenzügen „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ liegt in einem anderen eigenständigen Bebauungsplanbereich Nr. 114/GAUTING und kommt aus diesem Grunde bei der Gesamtbetrachtung hier nicht zum Tragen.

Nachdem zukünftig mit weiteren Anträgen in dieser Art aus diesem Gebiet gerechnet werden muss, ist es für die Sicherung dieser konkretisierten städtebaulichen Planungskonzeption erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0814) vom 15.03.2019 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING-Ost.

2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Teilgebiet den Bebauungsplan Nr.46/GAUTING-Ost gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1093/29, 1093/30, 1093/31, 1084/0, 1085/2, 1085/4, 1093/0, 1093/1, 1093/2, 1093/3, 1093/10, 1093/11, 1093/12, 1093/13, 1093/14, 1093/15, 1093/16, 1093/17, 1093/18, 1093/19, 1093/20, 1093/21, 1093/22, 1093/23, 1093/24, 1093/25, 1093/26, 1093/27, 1093/28, 1093/32. 1093/33, 1093/34, 1093/35, 1094/0, 1094/3, 1095/0, 1095/1, 1095/3, 1095/4, 1095/5, 1096/0, 1096/1, 1096/2, 1097/0, 1097/1, 1097/2, 1097/3, 1097/4, 1097/7, 1098/0, 1098/1, 1098/2, 1098/3, 1099/0, 1099/1, 1099/2, 1099/3,1100/0, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1101/0, 1101/1, 1101/2, 1101/3, 1102/0, 1102/1, 1102/2, 1102/4 der Gemarkung Gauting.

4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Konkretisierung der Garagenfestsetzung dahingehend, dass das vorherrschende homogene städtebauliche Erscheinungsbild weiter geschützt und erhalten werden kann. Ebenso soll damit die bisherige Bauraumaufteilung (Abgrenzung Hauptgebäude//Garage) klargestellt werden. Wohnflächenmehrungen sollen nur in den hierfür bestimmten Bauräumen stattfinden können und nicht in den für Garagen vorgesehenen Bauräumen. Hierzu ist es erforderlich, mit einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan zu ergänzen, dass nur erdgeschossige Garagen in den betreffenden Bauraum-Teilen zulässig sind.

5. Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“.

6. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, sofern es nicht bei einer einfachen textlichen Änderung bleiben kann.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING-Ost öffentlich bekanntzumachen und das Änderungsverfahren Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

8. Der Bauausschuss beschließt zur Sicherung der vorgenannten Zielfestsetzung eine Satzung über eine Veränderungssperre mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre

für das Änderungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), eine Satzung über eine Veränderungssperre für die Grundstücke im Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ mit folgendem Inhalt:

§ 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 den in diesem Lageplan schwarz umrandeten Bereich (Grundstücke Fl.Nrn. 1093/29, 1093/30, 1093/31, 1084/0, 1085/2, 1085/4, 1093/0, 1093/1, 1093/2, 1093/3, 1093/10, 1093/11, 1093/12, 1093/13, 1093/14, 1093/15, 1093/16, 1093/17, 1093/18, 1093/19, 1093/20, 1093/21, 1093/22, 1093/23, 1093/24, 1093/25, 1093/26, 1093/27, 1093/28, 1093/32. 1093/33, 1093/34, 1093/35, 1094/0, 1094/3, 1095/0, 1095/1, 1095/3, 1095/4, 1095/5, 1096/0, 1096/1, 1096/2, 1097/0, 1097/1, 1097/2, 1097/3, 1097/4, 1097/7, 1098/0, 1098/1, 1098/2, 1098/3, 1099/0, 1099/1, 1099/2, 1099/3,1100/0, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1101/0, 1101/1, 1101/2, 1101/3, 1102/0, 1102/1, 1102/2, 1102/4 Gemarkung Gauting) des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“.

§ 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 Nr. 46-7/GAUTING-Ost für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

Gauting, XX.XX.2019

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Gauting, 22.03.2019

Unterschrift