



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	04.02.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING für den Bereich zwischen Duschlstraße und Ringstraße (West) in Königswiesen; Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet

Anlagen:

20200127_BP_191_GTG_Geltungsbereich

Sachverhalt:

Das Wohngebiet um die Ringstraße und Duschlstraße in Königswiesen ist geprägt durch eine moderate Bebauungsdichte mit einer im Verhältnis zu den hier vorhandenen Grundstücksgrößen städtebaulich verträglichen Anzahl an Wohneinheiten. In diesem Gebiet sind noch zwei Grundstücke unbebaut, auf verschiedenen Grundstücken ist eine mäßige Nachverdichtung ortsplanerisch vertretbar. Bei Betrachtung der möglichen weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist jedoch in jedem Fall die gegebene verkehrliche Erschließungssituation mit zu berücksichtigen. Die Duschlstraße und die Ringstraße sind relativ schmale Anwohnerstraßen, die keine hohe Verkehrsbelastung übernehmen können. Dies bedeutet, dass aufgrund dieser Erschließungssituation die weitere künftige Verdichtung in diesem Gebiet sorgfältig beobachtet werden sollte.

Das in diesem Bereich an der Duschlstraße 2 gelegene Grundstück mit den Flurnummern 1223 und 1223/12 ist mit einem Wohngebäude mit einer Wohneinheit bebaut. Dieses Grundstück hat eine Größe von 1732 qm (FlNr. 1223 – 861 qm, FlNr. 1223/12 – 871 qm). Der Gemeinde liegt ein Bauvorbescheidsantrag vor, dem im Bauausschuss am 26.11.2019 das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde. Das Grundstück sollte neu aufgeteilt werden und es sollten 4 Doppelhäuser mit 8 Wohneinheiten und 16 Garagen/ Stellplätzen errichtet werden. Im Bereich zwischen der Duschlstraße und der Ringstraße West liegt die GRZ derzeit zwischen 0,09 und maximal 0,25. Bis zu einer GRZ von 0,25 kann eine maßvolle Nachverdichtung stattfinden. Das im Bauvorbescheid betroffene Grundstück würde neben den Hauptgebäuden zusätzlich mit Garagen, Stellplätzen, Zuwegungen stark versiegelt. Daraus könnte sich hier einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nebenanlagen bei der GRZ eine Baudichte von bis zu 0,6 ergeben, was städtebaulich nicht zu vertreten ist. Wenn diesem Vorbescheidsantrag zugestimmt würde, könnte nachfolgend auf anderen ähnlichen Grundstücken in diesem Gebiet eine intensive statt einer maßvollen Nachverdichtung stattfinden, die das Quartier und die Erschließung überlasten würde.

Das Kreisbauamt des Landratsamts Starnberg hat der Gemeinde Gauting nahe gelegt, die in diesem Gebiet ortsplanerisch vorhandenen städtebaulichen Grundsätze in einem Bebauungsplan zu sichern.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde gebeten zu prüfen, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte. Anhand der städtebaulichen Kennzahlen wurde überprüft, ob und für welchen Bereich ein Plangebiet festgesetzt werden kann ohne Eintritt eines Planungsschadens.

Es wird daher vorgeschlagen, für das Gebiet zwischen Duschlstraße und Ringstraße West die künftige bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan städtebaulich zu steuern. Das künftige Plangebiet ist in dem weiteren anliegenden Lageplan durch schwarze Umrandung dargestellt. Folgende vorläufige städtebauliche Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung in diesem Gebiet sollten festgelegt werden:

- Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung
- Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer Gesamt-GRZ orientiert an einer GRZ von 0,25
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eindämmung der Verkehrsbelastung: Je vollendete 330 qm Grundstücksgröße ist in Wohngebäuden eine Wohnung zulässig.
- Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der Vorgartenbereiche
- Erhalt der baulichen Gestaltung des Quartiers:
 - Wandhöhe max. 6,5 m
 - Bei Wandhöhen bis 4,5 m zulässige Dachneigung 30° bis 45°
 - Bei Wandhöhen von 4,5 m bis 6,5 m zulässige Dachneigung 20° bis 30°

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 176/GAUTING wurden ebensolche Ziele festgeschrieben. Die dort enthaltenen Festsetzungen können im Wesentlichen im Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING übernommen werden, so dass für das Quartier städtebaulich ein einheitliches Bild erhalten bleibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191/GAUTING ist gewährleistet, dass auf den Grundstücken in diesem Bereich auch künftig eine moderate bauliche Verdichtung stattfindet, die gebietsverträglich ist. Zugleich sollte zur Sicherung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 191/GAUTING eine Veränderungssperre beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0978 vom 27.01.2020.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.
3. Das Plangebiet trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING Königswiesen, zwischen Duschl- und Ringstraße (West)“.
4. Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, die bisher noch intakte Siedlungsstruktur zu erhalten und verträglich weiterzuentwickeln, gleichzeitig aber die auf den Grundstücken noch vorhandenen Gartenbereiche zu schützen. Dafür werden folgende vorläufige städtebauliche Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung in diesem Gebiet festgelegt:
 - Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung
 - Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche
 - Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer Gesamt-GRZ
 - Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eindämmung der Verkehrsbelastung
 - Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der Vorgartenbereiche
 - Erhalt der baulichen Gestaltung des Quartiers
5. Als vorläufige Festsetzungen werden bestimmt:
 - Grundstücksbezogene GR orientiert an einer GRZ von 0,25
 - Mindestgrundstücksgröße 400 qm

- Je vollendete 330 qm Grundstücksgröße in Wohngebäuden eine Wohnung
 - Wandhöhe max. 6,5 m
 - Bei Wandhöhen bis 4,5 m zulässige Dachneigung 30° bis 45°
Bei Wandhöhen von 4,5 m bis 6,5 m zulässige Dachneigung 20° bis 30°
6. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
 7. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
 8. Der Bauausschuss beschließt die nachfolgende Veränderungssperre zur Sicherung vorstehender Planungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 191/GAUTING als Satzung:

Die Gemeinde 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 (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs.2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen „Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING Königswiesen, zwischen Duschl- und Ringstraße (West)“ 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.

§ 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 in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

9. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Satzung über die für den Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING erlassene Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Unterschrift