



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Naturschutz und Umweltmanagement	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ferienausschuss	28.04.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße;
Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück Fl. Nr.
603/1

Anlagen:

Hangstr_Bebauung_Bestand
Hangstr_GRZ_Bestand
Lageplan_Bauvorhaben_Hangstr. 51
Umgriff_BP_192_GAUTING_u_Veränderungssperre

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl. Nr. 603/1, Hangstr. 51, ist derzeit mit einem Wohngebäude mit angebaute Garage bebaut. Westlich benachbart liegt das Grundstück Fl. Nr. 603, Hangstr. 51 A, das ebenfalls mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut ist. Für das Grundstück Fl. Nr. 603/1, Hangstr. 51, liegen zwei Bauanträge vor, jeweils über die Errichtung eines Einfamilienhauses („Haus West“ und „Haus Ost“).

Das Grundstück Hangstr. 51 liegt knapp außerhalb des 600 m - Radius, innerhalb dessen - abhängig von der jeweiligen Bebauungsstruktur - gemäß dem Raumordnerischen Entwicklungskonzept München Südwest das Baurecht rund um die S- und U-Bahnhaltstellen erweitert (= verdichtet) werden soll.

Die Grundstücke Hangstr. 51 und 51 A liegen in einem Bereich, in dem mit den südlich anschließenden Grundstücken bislang eine überwiegend zweizeilige Bebauung vorhanden ist (vgl. anliegenden Lageplan). Unmittelbar nördlich des Grundstücks Hangstr. 51 befinden sich noch zwei unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von 1533 qm und 1544 qm mit entsprechenden Baurechtsreserven. Nördlich an diese unbebauten Grundstücke grenzt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12-1/GAUTING an, mit dem die noch sehr gut erhaltene homogene bauliche Struktur einer in den 1950er Jahren entstandenen Siedlung erhalten werden soll.

Es ist zu entscheiden, ob aus städtebaulichen Gründen die im Bereich der Grundstücke Hangstr. 51 und 51 A und der südlich benachbarten Grundstücke vorhandene zweizeilige Bebauung erhalten bleiben soll. Diese städtebauliche Zielsetzung kann nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans gesichert werden, indem bestimmt wird, dass auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet jeweils nur in bestimmten Teilbereichen eine Bebauung erfolgen soll. Auf diese Weise kann das zulässige Baurecht auf den Grundstücken anders verteilt werden, als dies durch die hier vorliegenden Bauanträge zur Errichtung von zwei Einzelhäusern aktuell beabsichtigt wird.

Inzwischen ist im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München der gesamte westliche Bereich entlang der Hangstraße vom Grundstück Hangstr. 57 im Norden (im Bebauungsplan Nr.12-1/GAUTING) bis zum Grundstück Hangstr. 21 im Süden untersucht worden. Im Ergebnis wird empfohlen, den Bereich von Hangstr. 55 bis Hangstr. 43 in eine Überplanung durch einen Bebauungsplan einzubeziehen.

Von der Bahnhofstraße her kommend ist auf den Grundstücken an der Westseite der Hangstraße eine ca. 5 m tiefe Vorgartenzone vorhanden; dieser nicht durch Hauptgebäude genutzte Vorgartenbereich weitet sich im Bereich zwischen den Grundstücken Hangstraße 43 und 51 auf über 10 m auf. Im nördlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12-1/GAUTING ist schließlich eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von ca. 30 m und mehr bis zu den zurückversetzt liegenden Wohngebäuden vorhanden. Aufgrund der Voruntersuchungen wird für das Grundstück Fl. Nr. 603/1, Hangstr. 51, eine Bebauung mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus (insgesamt maximal 2 Wohnungen) mit einer Grundfläche von 160 qm (orientiert an einer Grundflächenzahl von 0,23, die auf Grundstücken in diesem Gebiet vorhanden ist) als städtebaulich angemessen beurteilt. Bei einer noch höheren baulichen Dichte würde aufgrund des dann sich unter anderem ergebenden erhöhten Stellplatzbedarfs die Bewahrung der Vorgartenzone in einer Tiefe von 10 m sehr schwierig; dies wäre aus ortsplanerischer Sicht daher nicht zu empfehlen.

Die vorliegenden Bauanträge für die Errichtung von zwei Einzelhäusern auf dem Grundstück Hangstr. 51 widersprechen der in der Umgebungsbebauung vorhandenen Struktur:

- Der Vorgartenbereich wird hierbei nicht in der ortsplanerisch zu empfehlenden Tiefe von 10 m freigehalten.
- Das sich aus den beiden geplanten Gebäuden auf dem Grundstück Hangstr. 51 ergebende Maß der baulichen Nutzung erreicht eine Grundflächenzahl von 0,31 und übersteigt damit das für diesen Bereich als gebietsverträglich zu beurteilende Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,23 deutlich.

Daher wird aus Sicht der Verwaltung empfohlen, die beiden vorliegenden Bauanträge für das Grundstück Hangstr. 51 abzulehnen und einen Bebauungsplan auf der Grundlage der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen aufzustellen. Zur Sicherung dieser Planungsziele sollte eine Veränderungssperre erlassen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 1005 vom 21.04.2020.
2. Der Ferienausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.
3. Das Plangebiet trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße.“
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:
 - 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

- ler 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 Grundfläche, orientiert an einer Grundflächenzahl von 0,23
 - Freihaltung der Vorgartenbereiche in einer Tiefe von 10 m von Bebauung
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 Ferienausschuss beschließt die nachfolgende Veränderungssperre zur Sicherung vorstehender Planungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 192/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 das Grundstück Fl. Nr. 603/1 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen „Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße“ mit folgendem Inhalt:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Grundstück Fl. Nr. 603/1, Gemarkung Gauting, 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 für den Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING und die Satzung über die für das Grundstück Fl. Nr. 603/1 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING erlassene Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß den gesetzlichen Bestimmungen fortzuführen.

Gauting, 23.04.2020

Unterschrift _____