



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 20 - Bauverwaltung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.07.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 34/GAUTING für das Grundstück Fl.Nr. 665/2 Blumenstraße 18

Sachverhalt:

Ortsplanerische Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München; Fl.Nr. 665/2

Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinde Gauting liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei Carports in der Blumenstraße 18, Fl. Nr. 665/2 vor. Das Vorhaben widerspricht insbesondere wegen der Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / GAUTING (rechtsgültig seit 02.04.1964). Da die GFZ ein Grundzug der Planung ist, kann eine Befreiung von der Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Der Bauausschuss soll über die beantragte Änderung des Bebauungsplans entscheiden. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde hierfür um eine ortsplanerische Stellungnahme gebeten.

Lage und Beschreibung

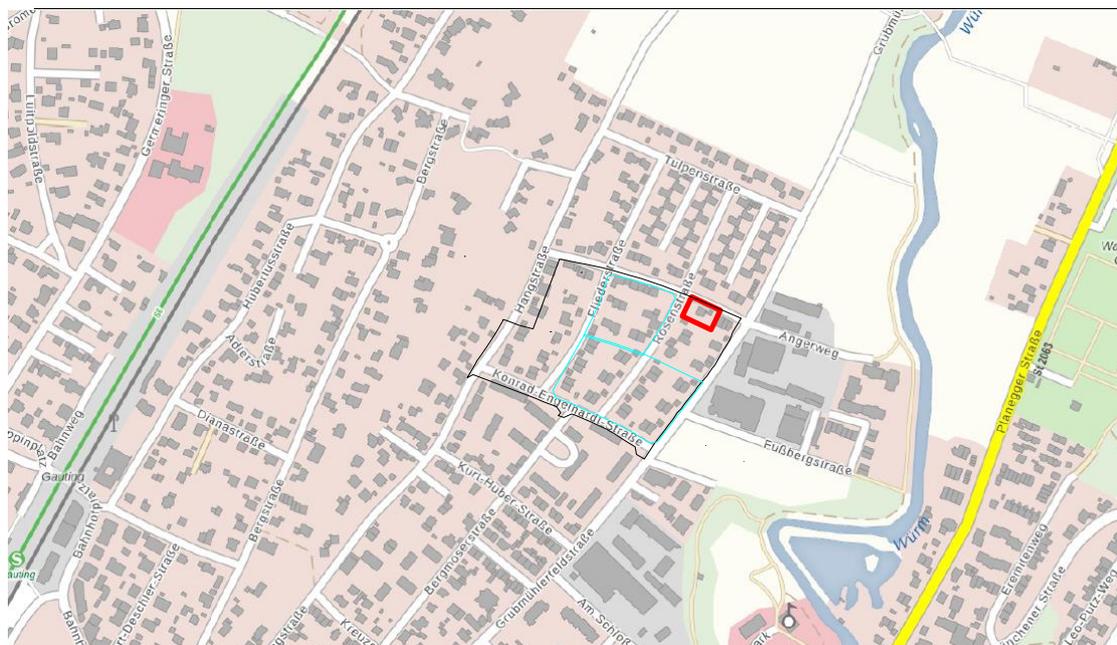


Abb. 1 Lageplan mit Lage des Grundstückes (rot), Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans (schwarz) und der angrenzenden Bebauungspläne (türkis). (Quelle: Bayernatlas)

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 888 qm und liegt nördlich der Ortsmitte Gautings zwischen der Würm und dem Hangbereich. Das Gebiet ist geprägt durch eine verhältnismäßig homogene Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit hohem Grünflächenanteil (Ausnahme: Unechtes Reihenhaus Blumenstr. 20-24). Die Grundflächen der Gebäude liegen zwischen 85 und 250 m². Die Grundstücksgrößen betragen ca. 330 bis ca. 990 m². Bei der baulichen Gestaltung herrschen flach geneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten vor (Ausnahme Blumenstr. 20 und 24).

Das Gebiet wirkt als städtebauliche Einheit, die aus ortsplannerischer Sicht grundsätzlich erhaltenswert erscheint.



Abb. 2 Luftbild von Norden mit Lage des Grundstücks der Bauvoranfrage westlich an der Kreuzung Blumenstraße und Rosenstraße. (Quelle: Google Earth)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting ist das Gebiet als Reines Wohngebiet dargestellt, die Flächen östlich der Grubmühlerfeldstraße als Gewerbegebiet.



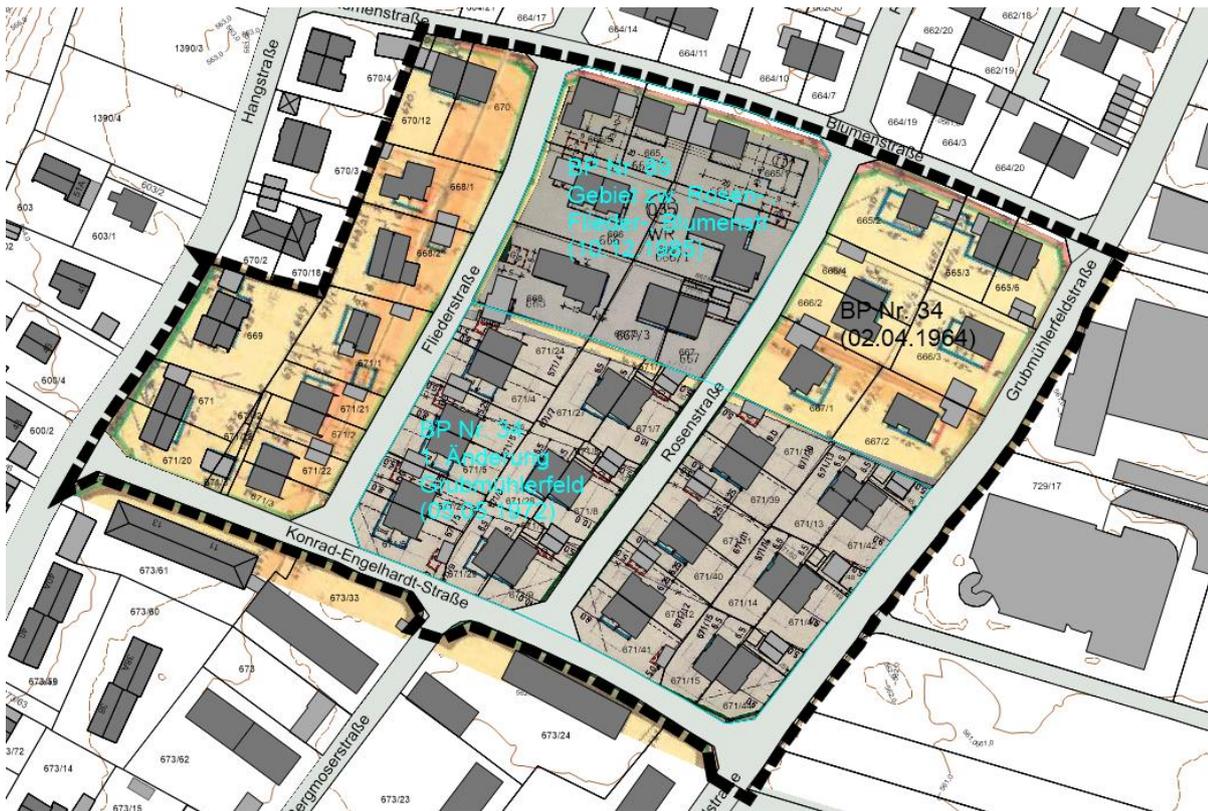
Abb. 3 Lage des Grundstückes im Flächennutzungsplan (FNP 1990)

Rechtsgültiger Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 / GAUTING (rechtsgültig seit 02.04.1964). Dieser setzt insbesondere als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet, als Maß der baulichen Nutzung eine GFZ von 0,35 fest. Darüber hinaus werden zeichnerische Festsetzungen zur den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Diese Festsetzungen werden auch in den beiden zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans in Teilbereichen beibehalten:

- 1. Änderung (1972),
- Bebauungsplan Nr. 89 (1985)



Auswirkungen auf Wohnungsanzahl, Stellplatzbedarf und Grünstrukturen zu untersuchen. Entsprechend sollten zeitgemäße Festsetzungen zur Wohnungsanzahl, Stellplatzbedarf und Erhalt der Grünstrukturen aufgenommen werden.

Daneben sind die Emissionen der benachbarten Gewerbebetriebe durch eine schalltechnische Untersuchung zu beurteilen und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen. Dabei ist fraglich, wie der hohe Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes gegenüber Gewerbelärm ohne Einschränkung der bestehenden Betriebe sichergestellt werden kann.

Aufgrund der bereits jetzt absehbaren großen Zahl öffentlicher und privater Belange ist nicht mit einem reibungslosen und schnellen Verfahren für diesen Bebauungsplan zu rechnen.

Fazit

Für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes bestehen daher zwei Möglichkeiten:

- a) Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur unter Beibehaltung der bestehenden Bebauungspläne
- b) Erstellung eines neuen Gesamt-Bebauungsplans unter Berücksichtigung von Wohnungsanzahl, Stellplatzbedarf, Erhalt von Grünstrukturen und Immissionsschutz

Da aus ortsplanerischer Sicht kein dringender Handlungsbedarf für eine Bauleitplanung gesehen wird, würden der Planungsverband zu Möglichkeit a) raten.

Hinweis: Bei der Erstellung eines neuen Gesamt-Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass es sich um kein „kleines Bebauungsplanänderungsverfahren“ von kürzerer Dauer handelt. Die Antragsteller wünschen eine baldige Realisierung des Vorhabens, an einem längeren Bebauungsplanverfahren besteht kein Interesse.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0079 der Verwaltung vom 09.07.2020.
2. Der Bauausschuss beschließt:
 - a) Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Struktur unter Beibehaltung der bestehenden Bebauungspläne und somit wird dem Antrag nicht entsprochen.
 - b) Erstellung eines neuen Gesamt-Bebauungsplans unter Berücksichtigung von Wohnungsanzahl, Stellplatzbedarf, Erhalt von Grünstrukturen und Immissionsschutz.

Gauting, 17.07.2020

Unterschrift