



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/2-21/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	02.03.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 46/GAUTING Ost; Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 und zustimmende Kenntnisnahme

Anlagen:

20210302_Begründung_BP_46_8_GAUTING
20210302_Planzeichnung_BP_46_8_GAUTING
20210302_Satzung_BP_46_8_GAUTING

Sachverhalt:

1. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/Gauting-Ost ist für das Grundstück Fl.Nr. 907 der Gemarkung Gauting (Buchendorfer Straße 27) mit Bekanntmachung vom 19.12.2019 in Kraft getreten.
Mit dieser Änderung wurden die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung (dringend benötigter und zeitgemäßer Geschosswohnungsbau) geschaffen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 907 soll damit Baurecht ermöglicht werden, wobei der Grünzug, vor allem entlang der Buchendorfer Straße, erhalten bleiben soll.
2. Aufgrund bislang eingegangener Bebauungswünsche einzelner Bauwerber/Interessenten konnte zwischenzeitlich erkannt werden, dass die zwar großzügig angelegten Spielräume der darin getroffenen Festsetzungen doch immer wieder zu Schwierigkeiten bei der Situierung und Gestaltung der Gebäude führen. Auch bei der jetzigen der Gemeinde vorgelegten Planung des vom Grundstückserwerber beauftragten Architekturbüros zeigen sich bei einer genaueren Betrachtung diese Schwierigkeiten auf.
3. Eine Beplanung des Grundstücks wird erschwert durch neu hinzugekommene Regelungen wie z.B. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting mit geändertem Stellplatz-Schlüssel sowie größeren Maßvorgaben für die einzelnen Stellplätze. Auch sind die Bestimmungen der neuen Bayerischen Bauordnung wieder geändert worden, so z.B. die Abstandsflächenvorschriften, die sich hier ebenso auswirken.
4. Daher soll nun der Bebauungsplan Nr. 46/GAUTING Ost eine weitere Änderung erfahren mit der Zielsetzung, diese neuen Erkenntnisse so in die Festsetzungen einzubringen, dass damit die Zielsetzungen der 6. Bebauungsplanänderung zwar aufrechterhalten bleiben, um diese aber noch erweitert werden.

5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt. Dieser war u.a. auch mit der bereits in Kraft getretenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING Ost sowie der Aufstellung des ebenfalls in Kraft getretenen direkt nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke westlich des Zacherlwegs betreut.
6. Zur Übernahme der entstehenden (Planungs-)Kosten, die der Gemeinde Gauting mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen, ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann dabei abgesehen werden.
8. Ein erster Planentwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING Ost wurde bereits ausgearbeitet. Dieser hält sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bei der Situierung der Gebäude an die Festsetzungen des bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING. Um auf dem stark hängigen Grundstück auch nutzbare Freibereiche zu ermöglichen, sind Balkone, Laubengänge und Vordächer vorgesehen, die die Baugrenzen überschreiten dürfen. Dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde wird dadurch nicht widersprochen. Durch die Balkone, Vordächer und Laubengänge entstehen keine neuen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, so dass nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro auf eine Überarbeitung des bereits der Gemeinde vorliegenden Immissionsschutzrechtlichen Gutachtens verzichtet werden kann. Ein paar Bäume des in der 6. Änderung des Bebauungsplans als erhaltenswert eingestuftem Baumbestands müssen zwar für die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens in Form dieser Bebauungsplanänderung weichen und als zu beseitigen gekennzeichnet werden. Dies erscheint aber unproblematisch im Hinblick auf den vorhandenen und geförderten Jungaufwuchs auf dem besagten Grundstück.

Anlagen: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 46-8/GAUTING in der Fassung vom 02.03.2020
 Begründung in der Fassung vom 02.03.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0171) zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING Ost.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 46/GAUTING Ost gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 907 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 944 der Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 46-8/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr 907 an der Buchendorfer Straße 27.

4. Ziel der Änderung ist, in die bereits bestehende Bauleitplanung für dieses Grundstück zur Schaffung von dringend benötigten zeitgemäßen Wohnraum die Änderungen der Bayerischen Bauordnung und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting einzuarbeiten, damit das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann. Um auf dem stark hängigen Grundstück auch nutzbare Freibereiche zu ermöglichen, sind zudem Balkone, Laubengänge und Vordächer vorgesehen, die die Baugrenzen überschreiten dürfen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans bereits entstandenen und noch entstehenden Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING Ost zustimmend zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Gauting, 26.02.2021

Unterschrift