



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	27.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 170/GAUTING für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße - Änderungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme

Anlagen:

20140814_BP170Gtg_Endfassung_PlanuFestsetz_Gau38802_140812_Endfassung_A4
20210721_Planzeichn_u_Festsetz_zustimmKenntnis

Sachverhalt:

1. Für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße in Gauting wurde im Jahr 2014 der Bebauungsplan Nr. 170/GAUTING rechtskräftig. Darin ging es vor allem um die Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Planungsgebiets trotz der bereits vorhandenen großen Baumassen entlang der Unterbrunner Straße. Ein städtebaulich verträglicher Übergang zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung sollte durch eine aufgelockerte Struktur mit Blickbeziehungen und Durchgrünung sichergestellt werden.
2. Der neue Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1342/16, Ammerseestr. 108, das direkt an der Kreuzung Ammersee-/Unterbrunner Straße liegt und derzeit noch als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird, möchte das Gebäude mittelfristig durch einen Neubau ersetzen. Dafür stellt er sich eine andere Anordnung des südlichen Baukörpers vor, als er bisher im Bebauungsplan Nr. 170/GAUTING festgesetzt ist. Da der dort als zu erhalten festgesetzte Baum wegen Schäden vor einiger Zeit gefällt werden musste (Genehmigungsbescheid vom Oktober 2019), könnte der südliche Bauraum, der sehr nah an der westlichen Grundstücksgrenze (und damit an der gemeindlichen Grünfläche) liegt, anders angeordnet werden.

Deshalb beantragt der Eigentümer die Änderung des Bebauungsplans und sagt gleichzeitig die Übernahme aller hierfür anfallenden Kosten und Aufwände sowie zur Bereitstellung erforderlicher planerischer Vorarbeiten etc. zu.

3. In Besprechungen mit dem Eigentümer ergaben sich folgende zu ändernde Punkte:
 - Drehung des südlichen Bauraums um 90°
 - kleine Vergrößerung des südlichen Bauraums bei gleichbleibender Grundfläche, um zwei gleich große Baukörper planen zu können
 - Vergrößerung des Bauraums für die Tiefgarage und unterirdische Nebenräume
 - Regelungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (Rücksprung mindestens 3 m von der Außenwand, Höhe maximal 2,2 m über Wandhöhe, maximal 30 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses)
 - Erhöhung der GR-Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von bisher GRZ 0,6 auf GRZ 0,7

- Festsetzung einer GR-Überschreitung für Vordächer, Terrassen und Balkone, zudem Festsetzung eines Bauraums für Balkone und Terrassen sowie eines Bauraums für Vordächer vor dem Hauptbauraum
 - Aufnahme einer Regelung zu oberirdischen Nebenanlagen
 - Wegfall des Stauraums vor Stellplätzen
 - Festsetzung eines zu pflanzenden Baums in der Südwestecke des Grundstücks, nachdem der bisher zu erhaltende Baum gefällt werden musste
4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 170/GAUTING für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße ist vor allem die Drehung des südlichen Baukörpers und damit eine andere städtebauliche Anordnung des Gebäudes, die durch den Wegfall des festgesetzten Baums leichter möglich wird. Gleichzeitig wird aber auch eine Ersatzpflanzung in diesem Bereich gefordert.
 5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt werden, der bereits den ursprünglichen Bebauungsplan ausgearbeitet hat.
 6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
 7. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.
 8. Ein Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 170/GAUTING mit den unter Nr. 3 genannten Punkten wurde bereits ausgearbeitet.

Anlagen: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 170/GAUTING (Planzeichnung und Festsetzungen)
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170-1/GAUTING (Planzeichnung und Festsetzungen)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0256) vom 21.07.2021 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 170/GAUTING für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 170/GAUTING gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1342/16, Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 170-1/GAUTING für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße, Fl.Nr. 1342/16.
4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 170/GAUTING ist vor allem die Drehung des südlichen Baukörpers und damit eine andere städtebauliche Anordnung des Gebäudes, die durch den Wegfall des festgesetzten Baums leichter möglich wird. Gleichzeitig wird aber auch eine Ersatzpflanzung in diesem Bereich gefordert.

5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 170-1/GAUTING 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 § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Gauting, 23.07.2021

Unterschrift