



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	30.11.2021	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Antrag der SPD-Fraktion auf Vervollständigung der Bebauungspläne zur Waldkolonie

**Anlagen:**

SPD-Fraktion Antrag 2021-11-02 Vervollständigung der Bebauungspläne zur Waldkolonie

---

**Sachverhalt:**

die SPD-Fraktion stellt den folgenden Antrag:

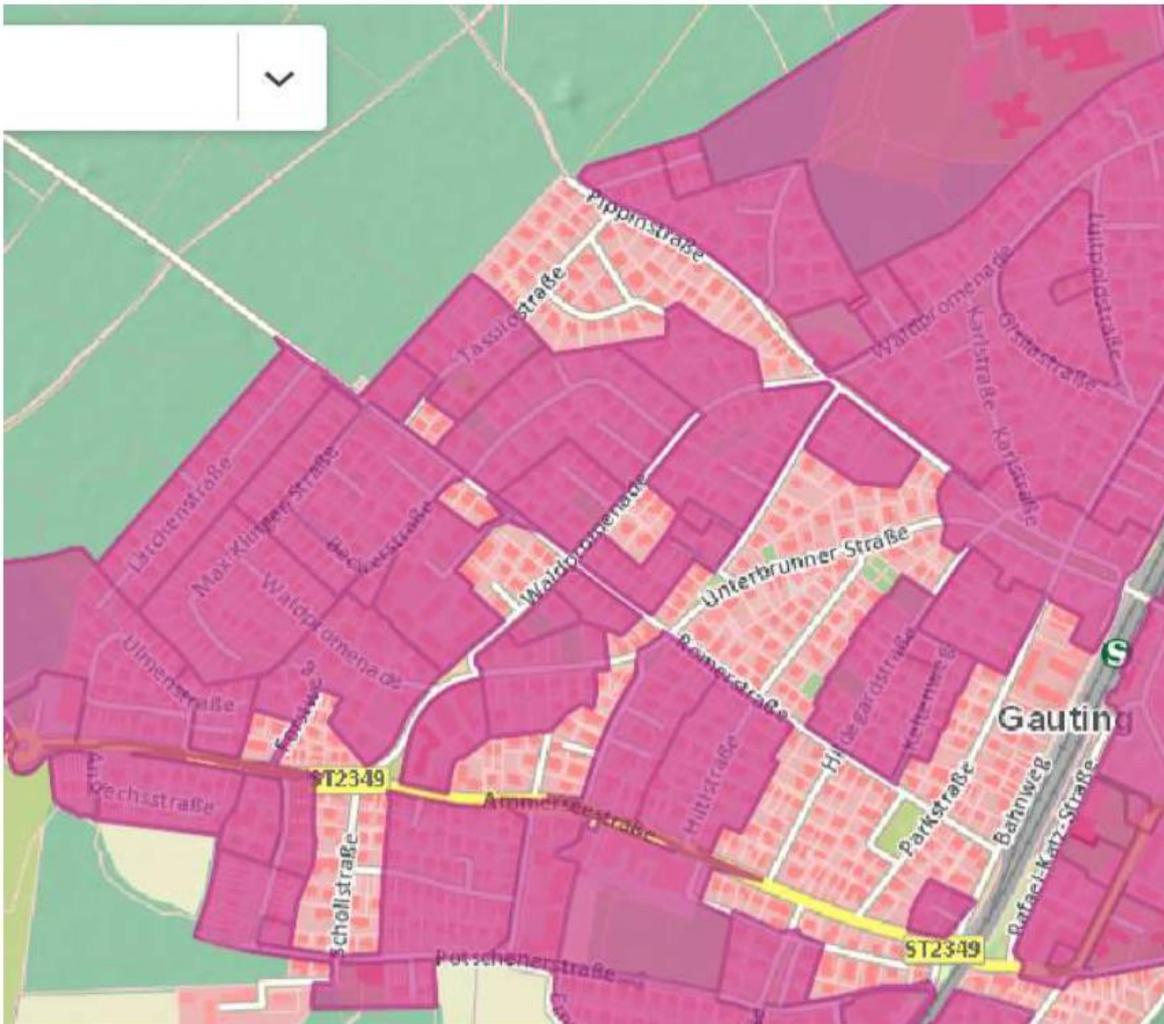
- Die Lücken in den Bebauungsplänen zur Waldkolonie zu schließen.

**Begründung:**

In der Waldkolonie gibt es vor allem an der Pippinstraße, Unterbrunnerstraße, Parkstraße/Römerstraße, Gartenpromenade/Ammerseestraße noch große Lücken, die nicht mit Bebauungsplänen abgedeckt sind.

Die Folgen können z.B. am Ende der Römerstraße beobachtet werden. Unter Verweis auf Bezugsobjekte wurde unlängst ein Neubau mit 10 Wohneinheiten genehmigt. Dieses Objekt wird wiederum die Referenz für die nächsten Vorhaben abgeben, bei denen Einfamilienhäuser durch große Mehrfamilienhäuser abgelöst werden, die den einmaligen architektonischen Charakter der Umgebung vollständig verändern werden.

Mit entsprechenden Bebauungsplänen, die die bereits existierenden großen Objekte mit ihrer unmittelbaren Umgebung aussparen, um Entschädigungsforderungen zu vermeiden, ließe sich diese Entwicklung aufhalten.



### Stellungnahme der Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht.

Dies zugrunde gelegt, wäre eine Überplanung der in der Waldkolonie bislang unbeplanten Grundstücke grundsätzlich möglich, wenn die Gemeinde hier konkrete städtebauliche Ziele verfolgt, die sie über die jeweiligen Bebauungspläne steuern möchte. Wenn es also ein Ziel der Gemeinde wäre, den Einfamilienhauscharakter des Gebiets zu erhalten bzw. zu fördern und Nachverdichtungen in Form von Mehrfamilienhäusern zu vermeiden, dann wäre dies grundsätzlich ein städtebauliches Ziel, was die Aufstellung eines Bebauungsplans rechtfertigen könnte.

Die Problematik wird vorliegend darin bestehen, dass wohl der überwiegende Teil der Grundstücke in den unbeplanten Bereichen bereits bebaut ist. Hier ist also bereits Baubestand vorhanden, den es in der Abwägung zu berücksichtigen gilt. Die Gemeinde muss sich also bei jedem einzelnen Grundstück, das von den Bebauungsplanfestsetzungen betroffen ist, damit auseinandersetzen, ob und

inwieweit Baurecht eingeschränkt wird und ob dies im Verhältnis zu den städtebaulichen Zielen gerechtfertigt ist. Auch sind im Rahmen der Abwägung etwaige Entschädigungsansprüche zu berücksichtigen.

Der Vorschlag, bereits existierende große Objekte aus den Bebauungsplangebieten auszusparen, ist rechtlich nicht ohne weiteres möglich. Wenn die Gemeinde in der Waldkolonie das Ziel verfolgt, Nachverdichtungen zu vermeiden, dann wird es wohl schwer zu rechtfertigen sein, Objekte, die vorhanden sind, bauleitplanerisch auszusparen. Vielmehr müsste sich die Gemeinde damit auseinandersetzen, welche Festsetzungen sie für diese Objekte trifft, sprich, ob für diese Grundstück gleichermaßen durch die Bebauungsplanfestsetzungen Beschränkungen erfolgen oder ob das Baurecht entsprechend des Bestands festgesetzt werden soll. In letzterem Fall müsste die Gemeinde dann aber gute Gründe nennen können, die eine Bevorteilung dieser Grundstücke gegenüber den übrigen (weniger) bebauten Grundstücke rechtfertigt.

Gerade wenn es darum geht, in bebauten Gebieten durch Bauleitplanung Baurecht einzuschränken bzw. auf den Bestand festzuschreiben, sind an die Bauleitplanung und deren Abwägung extrem hohe Anforderungen zu stellen. Die Gemeinde sollte sich hierüber im Klaren sein, insbesondere auch darüber, dass auf die Gemeinde Entschädigungszahlungen zukommen können. Auch ist zu prüfen, ob die städtebaulichen Ziele, die die Gemeinde in den jeweiligen Bereichen verfolgt, so gewichtig sind, als dass sie eine Einschränkung von Baurecht rechtfertigen können. Hierbei ist insbesondere auch die tatsächliche bauliche Entwicklung in dem betroffenen Bereich zu berücksichtigen.

#### **Stellungnahme der Bauverwaltung:**

Als Beispiel sei hier auch ein eingestelltes Bebauungsplanverfahren genannt:

An der Waldpromenade wurde 2014 für einen Teilbereich zwischen Unterbrunner Straße und Römerstraße ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre beschlossen. Ziel des Bebauungsplans war es, die Siedlungsstruktur zu erhalten, dabei insbesondere noch vorhandene Gartenbereich zu schützen und die Versiegelung von Flächen maßvoll zu gestalten. Auf einem zur Neubebauung anstehenden Grundstück sowie benachbarten Grundstücken sollte daher das Maß der Bebauung durch einen Bebauungsplan begrenzt werden. Im weiteren Verfahren zeigte die städtebauliche Analyse, dass die Planungsabsicht entweder auf einen Entzug von Baurecht und damit auf eine Entschädigungspflicht hinauslaufen würde oder auf benachbarten Grundstücken zur Überplanung von privaten Grünbereichen mit erheblichem Baurecht führen würde, was einem der Planungsziele jedoch deutlich widersprochen hätte.

Nachdem für das Bebauungsplan auslösende Grundstück nach Bauvorbescheidsanträgen / vorgelegten Bauantragsentwürfen, Gesprächen mit Bauwerbern,... eine Lösung gefunden wurde, wurde das Bauleitplanverfahren eingestellt.

#### **Beschlussvorschlag der SPD-Fraktion gemäß Antrag vom 02.11.2021:**

Der Bauausschuss beschließt, die Lücken in Bebauungsplänen der Waldkolonie zu schließen.

**Gauting, 24.11.2021**

---

**Unterschrift**