Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 46-7/GAUTING für einen Teilbereich zwischen den Straßen Obertaxetweg, Buchendorfer Straße, Sultanshöhe und Am Buchet
Plandatum	09.11.2021 (Entwurf)

Begründung

1 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Auf den Grundstücken sind Baugrenzen sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen/Doppelgaragen festgesetzt. In der Planzeichnung sind die Garagenbauräume zwar textlich festgesetzt und als solche benannt, der Bauraum ist jedoch zeichnerisch nicht zum Hauptgebäude abgegrenzt.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Vermehrt sind in dem Gebiet zwischen den Straßenzügen „Obertaxetweg“, „Buchendorfer Straße“, „Sultanshöhe“ und „Am Buchet“ Anfragen/Anträge auf eine Überbauung von Garagen zur Erlangung von mehr Wohnraum eingegangen.
Die dortigen Grundstücke befinden sich in einem Teilbereich des seit 05.08.1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING-Ost. Die auf den betreffenden Grundstücken entstandenen Gebäude sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans in sehr homogener Ausführung mit vorrangig Einzel- oder Doppelhäusern, vereinzelt auch mit Reihenhäusern bebaut worden. Von diesen Gebäuden abgesetzt oder auch direkt angebaut worden sind erdgeschossige Garagenbauten. Auch diese finden sich in diesem Bebauungsplanteilbereich in der Ausführung von Einzel- bzw. Doppelgaragen. Dies ergibt bis heute ein insgesamt sehr stimmiges einheitliches Erscheinungsbild.

Im Bebauungsplan sind Bauräume vorgegeben. Zwar ist ein Teil eines festgesetzten Bauraums als „Garage“ bezeichnet und damit für diese Nutzung bestimmt worden, allerdings ist dieser Teil des Bauraums nicht vom übrigen Bauraum (Hauptgebäude) plantechnisch abgetrennt worden, so dass somit im gesamten Bauraum - und somit auch in dem Garagenteil – eine ebenfalls festgesetzte zweigeschossige Bebauung zulässig wäre: Diese würde aber nicht dem ursprünglichen Bebauungsgedanken entsprechen.

Um das homogene Erscheinungsbild zu schützen und zu erhalten und um zudem eine Klarstellung der bisherigen Bauraumaufteilung (Abgrenzung Hauptgebäude//Garage) zu erreichen, wird mit dieser Änderung die textliche Festsetzung im Bebauungsplan insoweit ergänzt, dass nur erdgeschossige Garagen in den betreffenden Bauraum-Teilen zulässig sind. Eine weitere zeichnerische Darstellung der Abgrenzung ist laut Aussagen der Kreisbauamtes Starnberg nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING-Ost für das Bebauungsplangebiet Nr. 46-7/GAUTING wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 26.03.2019 beschlossen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Sämtliche Inhalte des Bebauungsplans sowie seiner bisherigen Änderungen bleiben vollumfänglich erhalten. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Ergänzung vorgenommen, die die Aufteilung der jeweiligen Bauräume klarstellt (Hauptgebäude/Garage) und festlegt, dass innerhalb der mit „DG“ oder „G“ bezeichneten Bauräume oder Bauraumteilbereiche nur erdgeschossige Garagen zulässig sind.

4 Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich die textliche Festsetzung von Garagen konkretisiert wird, wodurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von schützenswerten Belangen erwartet und die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet und auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Gemeinde Gauting, den ……

…….....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin