



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	11.01.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in der südlichen Junkersstraße in Gauting sowie Erlass einer Veränderungssperre			
Anlagen:			
Baugrenzen			
Bebauungsplanumgriff			

Sachverhalt:

Das Wohngebiet entlang der Junkersstraße ist geprägt durch eine moderate Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,09 bis zumeist um 0,2

Wie in anderen Wohngebieten so findet auch hier eine städtebauliche Nachverdichtung statt.

Da es sich hier um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt, sollte die städtebauliche Nachverdichtung durch einen Bebauungsplan geordnet und maßvoll stattfinden.

Zudem handelt es sich bei der Junkersstraße um eine Anliegerstraße mit geringer Ausbaubreite, die eine deutliche Zunahme von ruhendem und fließendem Verkehr nicht aufnehmen könnte.

Im Gebiet sind zudem noch zusammenhängende Gartenzonen vorhanden, die städtebaulich und ökologisch von immer größerer Bedeutung sind.

Insbesondere im Bereich der südlichen Junkersstraße sind Vorgärten vorhanden und im südlichen Bereich eine zusammenhängende Gartenzone mit teilweise auch städtebaulich prägendem Baumbestand.

In der Bauausschusssitzung am 21.12.2021 hat der Bauausschuss die städtebauliche Bedeutung insbesondere der südlichen Junkerstraße erkannt und die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

Nach eingehender Prüfung ist die Bauverwaltung daher zu dem Ergebnis gekommen, dass für den südlichen Bereich der Junkersstraße ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §§ 2 und 13a BauGB aufgestellt werden sollte.

Auf eine Umweltprüfung kann dabei verzichtet werden.

Es wird daher vorgeschlagen, für das Gebiet der südlichen Junkersstraße (s. Anlage) die künftige bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan städtebaulich zu steuern. Das künftige Plangebiet ist in dem weiteren anliegenden Lageplan durch schwarze Umrandung dargestellt. Folgende vorläufige städtebauliche Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung in diesem Gebiet sollten festgelegt werden:

- Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung
- Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzungen einer Gesamt-GRZ orientiert an einer GRZ von 0,25
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eindämmung der Verkehrsbelastung
- Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der Vorgartenbereiche
- Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der zusammenhängenden Gartenzone im rückwärtigen Bereich
- Stärkung des Naturschutzes durch grünplanerische Festsetzungen insbesondere in Vorgärten und der zusammenhängenden Gartenzone
- Prüfung von Ausnahmen vom gebietstypischen Satteldach für eine alternative Dachform für die Nutzung von regenerativen Energien oder Begrünung

Um diese Planungsziele zu sichern ist es ggfs. erforderlich eine Veränderungssperre zu erlassen.

Mit der Planung soll der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0320 vom 05.01.2022.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Anlage 1
3. Das Plangebiet trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 – 23“.
4. Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, die städtebauliche Nachverdichtung durch Regelungen eines Bebauungsplans geordnet und maßvoll stattfinden zu lassen. Dafür werden folgende städtebauliche Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung in diesem Gebiet festgelegt:
 - Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung
 - Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche
 - Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzungen einer Gesamt-GRZ orientiert an einer GRZ von 0,25
 - Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eindämmung der Verkehrsbelastung
 - Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der Vorgartenbereiche
 - Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der zusammenhängenden Gartenzone im rückwärtigen Bereich
 - Stärkung des Naturschutzes durch grünplanerische Festsetzungen insbesondere in Vorgärten und der zusammenhängenden Gartenzone
 - Prüfung von Ausnahmen von den gebietstypischen Dachformen für eine alternative Dachform für die Nutzung von regenerativen Energien oder Begrünung
5. Als vorläufige Festsetzungen werden bestimmt:
 - Grundstücksbezogene GR orientiert an einer GRZ von 0,25
 - Mindestgrundstücksgröße von 500 qm
 - Je vollendete 400 qm Grundstücksgröße in Wohngebäuden eine Wohnung
 - Wandhöhe max. 6,5 m

- Zulässige Dachneigungen 20° bis 30°
 - Satteldach; ausnahmsweise alternative Dachformen für die Nutzung regenerativer Energien oder Begrünung
 - Baugrenzen s. Anlage 2
6. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
7. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
8. Die Gemeinde erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 BauGesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 74) eine Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planungskonzeption des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 – 23 mit folgendem Inhalt:

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 - 23

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3 Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

9. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Satzung über die für den Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING erlassenen Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Gauting, 05.01.2022

Unterschrift