



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.01.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr.; Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre

Anlagen:

Lageplan_Umgriff_BP_Nr_198_GAUTING

Sachverhalt:

Für das an der Grubmühlerfeldstraße und Fußbergstraße gelegene Grundstücksareal Fl. Nrn. 728/2, 728/3, 729/39, 729/40, 729/41 und 729/42 liegt der Gemeinde aktuell ein Bauantrag über die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern sowie von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage vor. Auf demselben Areal soll daneben künftig noch ein weiteres Gebäude auf gemeindlichem Grund entstehen, für das noch keine konkreten Planunterlagen vorliegen. Auf dem gemeindlichen Grundstück sollen künftig ein Kindergarten und Wohnungen realisiert werden. Die mit dem aktuellen Bauantrag geplante Tiefgarage ist bereits so dimensioniert, dass sie allen auf dem Areal künftig entstehenden Gebäuden zur Verfügung stehen wird. Es werden daneben ausreichend Fahrradstellplätze auf dem Gelände nachgewiesen. Das beantragte Vorhaben fügt sich nach Art (Wohnen und Gewerbe) und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gauting hatte in seiner Sitzung am 19.01.1999 beschlossen, für einen größeren Bereich östlich der Grubmühlerfeldstraße einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan unter der Bezeichnung Nr. 134/GAUTING wurde die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, Gewerbeflächen östlich der Grubmühlerfeldstraße zu sichern. Im Rahmen der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens haben sich aufgrund der Größe des Plangebiets und der komplexen städtebaulichen Gemengelage unterschiedlichste Probleme, unter anderem bei der Bewältigung von immissionsrechtlichen Fragestellungen, ergeben. Das Bebauungsplanverfahren ruht nun seit längeren Jahren. Im Umgriff dieses Bebauungsplangebiets liegen unter anderem auch die oben genannten, nun für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke.

Für die Gemeinde ist es weiterhin ein wichtiges städtebauliches Ziel, gewerbliche Nutzungen im Ortszentrum von Gauting zu erhalten, zu fördern und soweit möglich auszubauen. Daher ist aus Sicht der Verwaltung die aktuell geplante Errichtung von Wohn- und Ge-

schäftsgebäuden auf dem an der Grubmühlerfeldstraße und Fußbergstraße gelegenen Grundstücksareal ausdrücklich zu begrüßen. Um diese Nutzungen dann auch langfristig an diesem Standort zu erhalten, ist es erforderlich, für das betreffende Gebiet einen Bebauungsplan mit entsprechenden städtebaulichen Zielsetzungen aufzustellen. Zugleich kann mit diesem Bauleitplanverfahren die Absicht der Gemeinde, auf dem gemeindlichen Grundstücksteil künftig Kindergarten- und Wohnnutzung zu realisieren, gesichert werden. Um diese vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen auch bereits während des Bebauungsplanverfahrens abzusichern ist es sinnvoll, eine Veränderungssperre für das Plangebiet zu erlassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0464) vom 03.01.2023.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan mit dicker Linie umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 728/2, 728/3, 729/39, 729/40, 729/41 und 729/42, Gemarkung Gauting.
4. Die städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, in diesem Bereich sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung und einen Kindergarten zu ermöglichen.
5. Für das Plangebiet gelten folgende Festsetzungen:
 - Entlang der Fußbergstraße sind in der Erdgeschosszone der künftigen Gebäude ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.
 - Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 728/3, 729/41 und 729/42 ist im Erdgeschoss Kindertennutzung zulässig.
 - Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 728/2 und 729/40 ist im Erdgeschoss Wohnnutzung zulässig.
 - Im gesamten Plangebiet ist oberhalb der Erdgeschosszone Wohnnutzung zulässig.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen.
7. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) eine Satzung über eine Ver-

änderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr. mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan umrandete Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr. mit den Grundstücken Fl. Nrn. 728/2, 728/3, 729/39, 729/40, 729/41 und 729/42, Gemarkung Gauting.

**§ 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.

8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Gauting, 03.01.2023

Unterschrift