



Geschäftsbereich / Fachbereich		Sachbearbeiter	
Fachbereich 21 - Bauleitplanung		Frau Eberhardt	
Az.: 610/11-21/Eb			
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	19.12.2023	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungsplan Nr. 174/GAUTING für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo- Putz-Wegs - Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans und zustimmende Kenntnisnahme			
Anlagen:			
20231211_174_1_Gtg_Begründung_zustimmKennt_GAU2-258_Begr_20231211			
20231211_174_1_Gtg_PlanzuFestsetz_zustimmKenntnis_GAU2-258_Satzung_20231211			
g_174_legende			
g_174_nur_plan_			

Sachverhalt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 174/GAUTING für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo-Putz-Wegs (rechtskräftig seit Dezember 2015) wurde mit dem städtebaulichen Ziel aufgestellt, den sensiblen Bereich der Hangkante des Würmtal erlebbar zu halten und dafür weiterhin eine aufgelockerte Bebauung auch entlang der Straße zu sichern. Dazu wurde das im Planungsgebiet vorhandenen Baurecht so verteilt, dass zusammenhängende Freiräume sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung erhalten bleiben.
2. Für das Grundstück Fl.Nr. 896, Frühlingstr. 31, wurde im Herbst 2022 ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses eingereicht. Darin wurden Befreiungen von der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baugrenze, der Grundfläche und der Abgrabungstiefe abgefragt, die vom Bauausschuss alle abschlägig beantwortet wurden. Das Landratsamt teilte den Grundstückseigentümern im Folgenden mit, dass der beantragte Vorbescheid nicht in Aussicht gestellt werden kann, da mit den gewünschten Befreiungen die Grundzüge der Planung berührt werden. Daraufhin wurde dieser Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen.
3. Im Nachgang zum zurückgezogenen Vorbescheidsantrag gab es verschiedene Planungsüberlegungen, um das vorhandene Gebäude dennoch für den notwendigen Bedarf erweitern zu können. Schließlich ging bei der Gemeinde der Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 174/GAUTING ein. Dieser beinhaltet nur noch die Überschreitung der im Bebauungsplan für den westlichen Bauraum festgesetzten Grundfläche von maximal 150 m². Konkret wird nun beantragt, die Grundfläche für den westlichen Bauraum von 150 m² auf 175 m² zu erhöhen und gleichzeitig die Grundfläche für den östlichen Bauraum auf demselben Grundstück von 150 m² auf 125 m² abzusenken. Die insgesamt für dieses Grundstück festgesetzte maximal zulässige Grundfläche wird aber beibehalten.

Eine Prüfung dieses Antrags durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, der den Bebauungsplan Nr. 174/GAUTING erstellt hat, hat ergeben, dass diese Ver-

änderung als städtebaulich verträglich angesehen wird. Daher wird dieser Sachverhalt nun dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt werden.
5. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit den Bauherren ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
6. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.
7. Der Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 174/GAUTING wurde bereits ausgearbeitet. Dabei wurde für das Grundstück Fl.Nr. 896 die Planzeichnung vollständig ersetzt. Für eine größere Flexibilität besonders bei der Anordnung der Stellplätze für den östlichen Bauraum wird die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Perlschnurlinie) hier herausgenommen. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden beibehalten. Lediglich die Festsetzung zur Anordnung der Abstandsflächen wird aufgrund der mittlerweile vorhandenen gemeindlichen Abstandsflächensatzung redaktionell gestrichen und infolgedessen bei den Hinweisen ein Passus zur Einhaltung dieser Satzung aufgenommen. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 174/GAUTING für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo-Putz-Wegs sollen unverändert weiter gelten.

Anlagen: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 174/GAUTING (Planzeichnung und Festsetzungen)
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174-1/GAUTING (Planzeichnung und Festsetzungen) mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0579) vom 11.12.2023 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 174/GAUTING für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo-Putz-Wegs sowie zur zustimmenden Kenntnisnahme.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 174/GAUTING gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 896, Gemarkung Gauting. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 174-1/GAUTING für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo-Putz-Wegs, Fl.Nr. 896“.
4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 174/GAUTING ist, für eine bestandsorientierte Innenentwicklung die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für den westlichen Bauraum auf 175 m² zu erhöhen und gleichzeitig die Grundfläche für den östlichen Bauraum auf 125 m² zu senken. Die insgesamt für dieses Grundstück festgesetzte maximal zulässige Grundfläche wird beibehalten.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 174-1/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, 14.12.2023

Unterschrift