



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.02.2017	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	14.03.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Einstellung des Verfahrens zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1591/1

Anlagen:

20150520_Umgriff_42_FNP-Änd_BP_60_STO

Sachverhalt:

In Stockdorf an der Forstkastenstraße 34 / 34a befanden sich seit Ende des Zweiten Weltkrieges zwei Baracken als Behelfsunterkunft, die seit langen Jahren als Obdachlosenunterkunft genutzt werden.

Eine der Baracken hatte einen so schlechten baulichen Zustand, dass sie bereits abgerissen werden musste.

Auch die zweite Baracke befindet sich in einem Zustand, der auch als Obdachlosenunterkunft kaum noch zumutbar ist; das Dach ist immer wieder undicht und weist erhebliche bauliche Schäden auf. In den vergangenen Jahren wurden sehr viele Reparaturen durchgeführt, die einen so großen Umgang erreicht haben, den man mehr als unwirtschaftlich nennen muss.

In mehreren Besprechungen mit dem Kreisbauamt des Landratsamts Starnberg wurde geklärt, dass es für Ersatzgebäude keine Baugenehmigung geben kann, da die Baracken damals aus dringlichen Gründen „übergangsweise“ im Außenbereich errichtet wurden ohne dass dort städteplanerisch Baurecht geschaffen worden war.

Auf diesem Grund wurde untersucht, ob es an dieser Stelle möglich ist, ein Baurecht durch eine Bauleitplanung zu sichern für einen Neubau / Ersatzbau durch die Einleitung eines Verfahrens zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1591/1 sowie den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60/STOCKDORF für die Obdachlosenunterkunft an der Forstkastenstraße 34 / 34a, Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1591/1.

Nach weiteren Gesprächen mit dem Kreisbauamt und einem Ortstermin hat sich herausgestellt, dass eine Sicherung durch eine Bauleitplanung des teilweise nicht genehmigten Be-

standes der Unterkunft, so wie lange Zeit vom Kreisbauamt angeraten, sich als schwierig erweisen wird:

- Die zu überplanende Fläche liegt im Außenbereich, somit wird es keine ausreichende Rechtsgrundlage geben, dort Wohnbebauung festzusetzen. Es gibt keine Nutzungsart „besonderes Wohnen“ für Obdachlose, dabei handelt es sich um Wohnbebauung.
- Die zu überplanende Fläche liegt im Wald, es müsste bei einer Überplanung auf Teilen der Fläche eine Rodung vorgenommen werden.
- Die Lage am Hang und der Geländeverlauf erschweren die Planung zusätzlich.
- Die zu überplanende Fläche liegt in einer Art Mulde, in die sich die bislang vorhandene erdgeschossige Bebauung mit Flachdach „hineinduckt“. Eine angestrebte dringend erforderliche intensivere zweigeschossige Bebauung würde eine viel deutlichere bauliche Prägnanz entwickeln, die städtebaulich und besonders an dieser Stelle „im Wald“ nicht wünschenswert erscheint.
- In der Nachbarschaft wurde schon vor langer Zeit heftiger Widerstand gegen jegliche planungsrechtliche Sicherung der Obdachlosenunterkunft angekündigt.
- Neben der Obdachlosenunterkunft liegt eine kaum bebaute Wiese. Würde für die Obdachlosenunterkunft eine Wohnbebauung bauleitplanerisch festgesetzt, kann für diesen Bereich nicht mehr argumentiert werden, dass es sich um einen Außenbereich handelt, der nicht nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Die weitere Überplanung dieses Bereiches würde sich dann der Planungshoheit der Gemeinde entziehen. Auch die Argumentation für die Anwendung der Richtlinie über die Soziale Bodennutzung erscheint dann schwierig.

Mit all den vorliegenden Punkten **erscheint es unwahrscheinlich, ein Bauleitplanverfahren mit dem gewünschten Ergebnis abschließen zu können.**
Das Verfahren sollte daher eingestellt werden.

Nachdem durch den schlechten baulichen Zustand der noch bestehenden Unterkunft der zeitliche Druck, eine neue Unterkunft errichten zu müssen, so hoch ist, sollte wie bereits vom Kreisbauamt angeraten, an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein Grundstück dafür vorgesehen werden, bei dem zu erwarten ist, dass die planerische Umsetzung kurzfristiger (beschleunigtes Verfahren) zu erreichen ist.

Beschlussvorschlag Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0502 der Verwaltung vom 01.02.2017
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Einstellung des Verfahrens zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1591/1 und beschließt die Einstellung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 60/STOCKDORF für die Obdachlosenunterkunft an der Forstkastenstraße 34 / 34a, Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1591/1

Beschlussvorschlag Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0502 der Verwaltung vom 01.02.2017
2. Der Gemeinderat beschließt die Einstellung des Verfahrens zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1591/1

Gauting, 07.03.2017

Unterschrift