

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/046/2020
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> Bau- und Werkausschuss	<i>Beschluss</i> Entscheidung	<i>Ö-Status</i> öffentlich	<i>Sitzungstag</i> 22.09.2020
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
2. Änderung des Bebauungsplanes "Gindlkofener Feld I";
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB;
Prüfung der Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

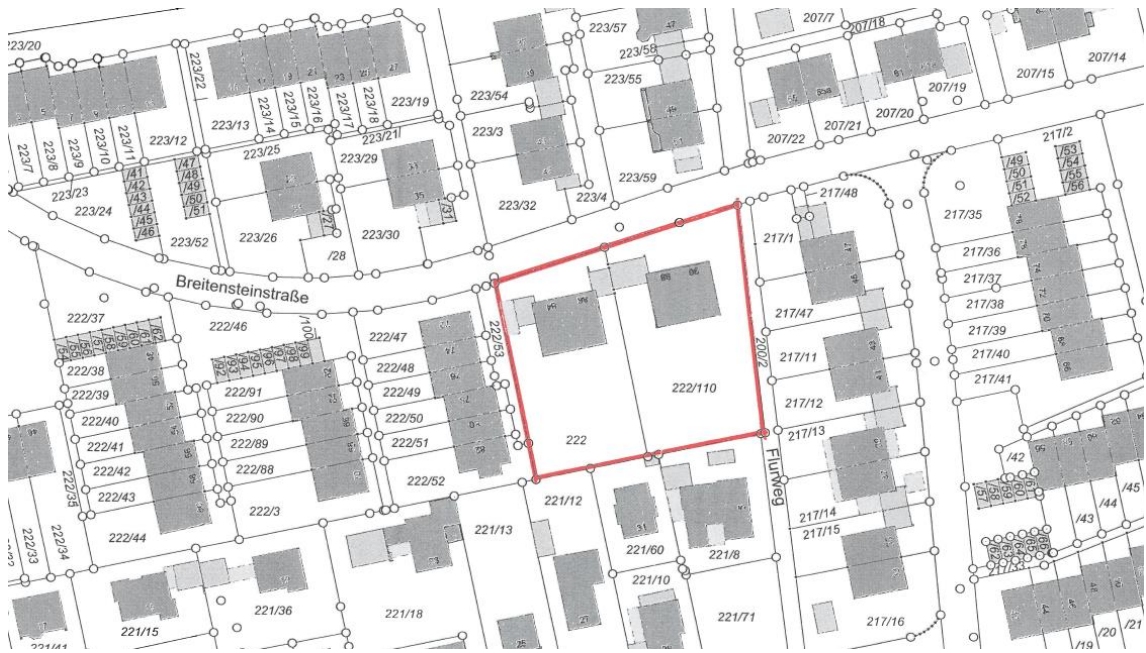
Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Planungserfordernis

Der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 222 und 222/110 Gemarkung Nettelkofen (Breitensteinstraße 84, 86, 88 und 90) mit einer Größe von insgesamt 2.836 m², beantragt die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf den bereits bestehenden Garagen zwischen den Gebäuden Breitensteinstraße 86 und Breitensteinstraße 88. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gindlkofener Feld I“, womit sich die Zulässigkeit einer Bebauung abschließend nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) bestimmt.

Der Bebauungsplan setzt u.a. überbaubare Grundstücksflächen (Bauräume) für Haupt- und Nebengebäude fest. Antragsgemäß ist die Aufstockung der Garagen und die Nutzung der entstehenden Obergeschosse als Wohnräume in einem Bereich vorgesehen, in dem der Bebauungsplan ausschließlich (erdgeschossige) Garagen (und somit ausschließlich Nebengebäude) festsetzt. Das Vorhaben widerspricht damit dem Bebauungsplan.

Eine Zulassung durch Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ist bereits dem Grunde nach ausgeschlossen, da die Abweichung Planungsgrundzüge berührt. Sie wäre aber auch inhaltlich nicht zulässig, da diese Abweichung aufgrund ihrer Vorbildwirkung zur Folge hätte, dass eine Wohnbebauung auf „Garagenbauflächen“ im gesamten Plangebiet nicht mehr wirksam verhindert werden könnte. Das wäre letztendlich auch mit den nachbarlichen Interessen nicht vereinbar. Dass der Antragsteller hier Eigentümer beider Grundstücke ist, ist insoweit ohne Belang. Auch fehlt es der Atypik für die Befreiung; Abweichungen vergleichbarer Art sind in beliebiger Vielzahl denkbar. Eine (rechtswidrige) Befreiung von einer systemrelevanten Festsetzung würde wohl sogar die die Funktionslosigkeit dieser Festsetzung zur Folge haben.



Der qualifizierte Bebauungsplan „Gindlkofener Feld I“ trat in seiner ursprünglichen Fassung für das Gesamtgebiet am 03.11.1977 in Kraft. Durch einen Änderungsbebauungsplan (in Kraft getreten am 16.05.1978) wurde für den westlich an das Grundstück Fl.Nr. 222 anschließenden Teilraum eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen. Für die antragsgegenständlichen Grundstücke gilt der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 unverändert fort.

Der Bebauungsplan setzt eine Wohnbebauung in **offener** Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen vor. Die Bauflächen für die Nebengebäude (Garagen) sind zwischen den Gebäuden angeordnet. Auf die gesonderte Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) wurde verzichtet, da sie sich aus der Anordnung der Gebäude ergibt, wie sie durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ergibt.



Eine Nachverdichtung der zusammen 2.836 m² großen und 50 m tiefen Grundstücke mittels einer zusätzlichen Bebauung im Südgarten, wie sie aus ortsplanerischer Sicht anbietet, wurde seitens der Eigentümer anfänglich nicht gewünscht. Der Wunsch besteht, durch Überbauung der Garagen eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Planungsziel ist die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf den bestehenden drei Garagen zwischen den Gebäuden Breitensteinstraße 86 und 88, die über eine außenliegende Treppe erschlossen wird.

Nach der Grundlagenermittlung wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer der Planungsinhalt geändert. Planungsziel ist jetzt die Errichtung von 2 Wohngebäuden im südgarten und die Möglichkeit einer Bebauung der zwischen den beiden bestehenden Doppelhäusern bestehenden Lücke, auch als geschlossene Bebauung (mit 43 m Länge bleibt die offene Bauweise beachtet). Aufgrund der begrenzten Flächen und dem Schutz des Vorgartens sind die Stellplätze in einer Tiefgarage (Kellergarage) unterzubringen.

Die Planung entspricht dem städtebaulichen Leitsatz der Innenentwicklung (§§ 1 Abs. 5 Satz 3, § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. LEP 2013, G 3.1 und Z 3.2). Mit dem geplanten Zwischenbau über den Garagen kann unter Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Bebauungsplanänderung ist damit auch gem. § 1 Abs. 3, 8 BauGB erforderlich.

2. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss vom 16.01.2018 wurde am 28.02.2020 und 29.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 05.02.2020 erfolgte dann in der Zeit vom 02.03.2020 bis 16.03.2020 sowie von 02.06.2020 bis 16.06.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 28.02.2020 und 29.05.2020.

Ursprünglich war geplant, die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit von 02.03.2020 bis 27.03.2020 durchzuführen. Aufgrund der Entwicklungen zur Corona-Krise wurde das Rathaus am 17.03.2020 geschlossen. Dadurch musste die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Datum abgebrochen werden. Um der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen in einer angemessenen Frist zu ermöglichen wurde die Beteiligung in der Zeit von 02.06.2020 bis 16.06.2020 fortgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden keine Anregungen, Bedenken oder Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 16.01.2018 verzichtet.

3. Amtliche Änderungen des Planentwurfes

3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanalgen (Ziffer A 5 der Textfestsetzungen)

Ziffer 5.1.1

Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Breitensteinstraße) müssen Garagen wie auch die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

Ziffer 5.2



Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt 3.1.2

Ziffer 5.2.1



Flächen für Tiefgaragenrampe

Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 Meter. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante natürliches Gelände bis zur Attika bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

Aufgrund der vor genannten Änderungen ist die Begründung unter Ziffer 5.4 „Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen“ zu ergänzen bzw. abzuändern. Die Änderungen sind in der in der Anlage beigefügten Begründung zur besseren Verdeutlichung gelb dargestellt.

3.2 Verkehrsflächen (Ziffer A 7 der Textfestsetzung)

Der Flurweg an der Westseite des Baugrundstückes ist aus Gründen der Rettungssicherheit um ein 1 Meter zu verbreitern. Der Bebauungsplanentwurf ist dort eine öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) mit 4 m Breite festzusetzen. Die Mitbenutzung durch Rettungsfahrzeuge ist damit möglich.

3.3 Grünordnung (Ziffer A 8 der Textfestsetzung)

Die Festsetzung A 8.3 ist negativ formuliert. Die Festsetzung von Pflanzverboten ist unzulässig und durch folgende Festsetzung zu ersetzen:

„Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind ausschließlich autochthone Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.“

Die Pflanzliste, welche sich derzeit unter B Hinweise, Ziffer 10.2 befindet, ist in die Festsetzungen und Ziffer A 8 aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

- 4.1 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gindlkofener Feld I“ mit Begründung in der Fassung vom 05.02.2020 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).**
- 4.2 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans „Gindlkofener Feld“ mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss). Die Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt gleichzeitig zur Planoffenlegung.**

4.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

4.4 Gemäß § 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

03 Begründung 28.07.2020 - Entwurf

03 Plan mit Text 28.07.2020 - Entwurf