

Bebauungsplan Nr. 55-5 mit integriertem Grünordnungsplan Poing „Am Bergfeld“ - W5, MI, Gemeinbedarf - 3.Entwicklungsstufe

5. Änderung in Teilbereichen der Baugebiete WA 6,7,8

Gemeinde Poing, Landkreis Ebersberg, Regierungsbezirk Oberbayern

Vorentwurf

Fassungsdatum: 16.04.2024

Planfertiger:

Zwischenräume - Architekten +Stadtplaner GmbH, Blütenburgstraße 85, 80634 München

Begründung

0. Art des Verfahrens

Es besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan und das Gebiet ist vollständig bebaut. Das Verfahren dieser Bebauungsplanänderung wird nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte nach §13 (1) Abs. 1,2,3. Da es sich um ein bebautes Gebiet mit vielen Eigentümern handelt, möchte die Gemeinde alle Schritte der Bürgerbeteiligung durchführen.

1. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst 3 Teilflächen in der Wohnbaugebieten WA 6, 7 und WA 8 des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 55. Es wurden die Teilbereiche in den Änderungsumgriff aufgenommen, in denen das zusätzliche Baurecht im 2.OG nicht umgesetzt wurde.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 0,9 ha.

Der Umgriff umfasst 43 Baugrundstücke mit folgenden Flurnummern

im Bauquartier WA 6:

3561, 3562, 3563, 3564, 3546, 3547, 3548, 3549

im Bauquartier WA 7:

3370, 3372, 3374, 3376, 3378, 3380, 3382, 3384, 3386, 3388,3390, 3392, 3394, 3396, 3398, 3400

im Bauquartier WA 8:

3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3402, 3458, 3460, 3462, 3464, 3466, 3470, 3472, 3474, 3476, 3480, 3482, 3484, 3486.

2. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 55 Poing „Am Bergfeld“ von 2008 berücksichtigte den Wunsch der damaligen Eigentümer (Wohnungsbaugesellschaften), bei den Reihenhäusern noch keine Unterteilung in Einzelgrundstücke vorzunehmen. Damit sollte die Vermarktung und Umsetzung mit verschiedenen breiten Hauseinheiten ermöglicht werden. Deshalb wurde bei dem dargestellten zulässigen Baurecht im 2. OG für Dachaufbauten bei diesen

Reihenhäusern eine Verschiebung innerhalb der Zeile um bis zu 10 m zugelassen, um eine Abstimmung auf die dann entstehenden Grundstücksgrenzen und Wohnungskonzepte zu ermöglichen (Festsetzung 3.3). Der überwiegende Teil der zulässigen Aufbauten wurde mit der Ersterrichtung der Gebäude bereits umgesetzt.

Nachdem die Grundstücksteilungen durchgeführt und die Teilgrundstücke seit gut 10 Jahren bebaut und verkauft sind, haben sich jetzt im Zusammenhang mit noch nicht umgesetztem Baurecht rechtliche Unklarheiten ergeben.

Dort, wo die Aufbauten nicht mit der Errichtung der Gebäude umgesetzt wurden, ist mit der Festsetzung 3.3 - die eine Verschiebung dieser Aufbauten um 10m zulässt - nun eine Rechtsunsicherheit entstanden, wem das Baurecht genau zusteht. Es sei denn, dass das zusätzliche Baurecht im Kaufvertrag einen Eigentümer explizit zugeteilt wurde.

Es liegt bereits ein Bauantrag für eine nachträgliche Aufstockung eines solchen Aufbaus vor. Hierzu erhielt die Gemeinde Einwände der Nachbarn, dass aufgrund der Regelung in der Festsetzung Nr. 3.3 der Aufbau nicht eindeutig einem Wohngebäude zuzuordnen wäre und sie ebenso ein Baurecht haben könnten. Im Kaufvertrag wurde das hier nicht geregelt.

Die Gemeinde möchte hier einem „Windhundprinzip“ entgegenwirken. Eine Zulassung aller Aufbauten im 10 m Bereich der jetzt dargestellten Aufbauten dagegen führe voraussichtlich zu einer Verdrei- bis Vervielfachung der Aufbauten.

Die Gemeinde möchte hier Rechtssicherheit schaffen.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan in diesem Bereich eine fehlerhafte zeichnerische Festsetzung (Anordnung des Planzeichens „III“ für das 3. Geschoss neben dem Umgriff des Aufbaus).

Daraufhin erließ die Gemeinde am 26.7.2022 einen Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre sowie einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – 5.

3. Ziele der Planung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll gesichert werden, dass hier auch langfristig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit grundsätzlich 2 Geschossen bestehen bleibt. Oberhalb dieser beiden Basisgeschosse sollen nur einzelne Aufbauten eine belebtere Dachlandschaft erzeugen. Bauten mit längerer 3 Geschossigkeit verändern den Gebietscharakter, bedeuten eine Verdichtung und würden in dieser Baustruktur wegen des vermehrten Verkehrsaufkommens und dem nicht mehr unterzubringenden Stellplatzbedarf zu Problemen führen.

Mit der Änderung soll eventuell hochschaukelnden Bauwünschen für das 3. Obergeschoß entgegen gewirkt und insbesondere auch Streitereien zwischen Nachbarn vermieden werden. In dem Zug soll der Darstellungsfehler im B-Plan berichtigt werden.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde jetzt generell die Option einer nachträglichen Aufstockung in Bereichen fallenzulassen, die rechtlich zu unbestimmt sind.

4. Änderungen des Bebauungsplans

Die Änderungen lassen den Bebauungsplan weitestgehend unverändert und beziehen sich nur auf die zeichnerischen Festsetzungen für das 2. OG bzw. 3. Vollgeschoß der Wohnhäuser im Umgriff.

Kann ein Eigentümer gegenüber der Gemeinde nachweisen, dass ein dargestellter Aufbau im Kaufvertrag explizit seinem Grundstück zugeordnet wurde, wird das wie ein bereits

umgesetzter Aufbau behandelt und kann als zusätzliches Baurecht im Bebauungsplan weiterhin dargestellt bleiben. Aufgrund eines entsprechenden Nachweises kann eine Hauszeile gegenüber dem Vorentwurf wieder aus dem Umgriff genommen werden, da hier keine Rechtsunsicherheit besteht.

Noch nicht ausgeführte oder nicht vertraglich gesicherte Aufbauten sollen dagegen entfallen, da der bestehende Bebauungsplan nicht festgelegt, wer das Baurecht für diese Aufbauten nutzen kann.

Auch eine nachträgliche Zuordnung der Aufbauten in gleicher Anzahl würde voraussichtlich als willkürlich empfunden, selbst wenn die Position der Aufbauten dabei nicht verschoben wird. Die eingegangenen Stellungnahmen von Eigentümern mit Häusern ohne dargestellte Aufbauten bestätigen das.

Die Gemeinde möchte Ungleichheiten vermeiden und sieht daher die Streichung dieser noch nicht genutzten Baurechte als notwendig an.

Die inzwischen vorgenommene Grundstückseinteilung wird in den Änderungsbereich aufgenommen.

5. Städtebauliche Kennzahlen

Die städtebaulichen Kennzahlen bleiben bis auf das entfallene Baurecht im 2.OG unverändert. Es entfällt ein Potential von 14 Aufbauten mit einer maximalen Geschoßfläche GF mit 40qm und damit insgesamt eine Geschoßfläche GF mit 560 qm.

Bei der bisher zulässigen maximalen Geschoßfläche für die Allgemeinen Wohngebiete (ohne Mischgebiet und Gemeinbedarf) mit GF 49.000 qm entspricht diese Minderung ca 1,1%.

Die durchschnittlichen Geschoßflächenzahl bleibt bei 0,64 und verändert sich nur von GFZ 0,642 auf GFZ 0,635.

Die Dichte wird damit nur minimal reduziert.

6. Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr.55 „Poing „Am Bergfeld“- W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe“ in der Fassung vom 11.12.2008 werden in Gänze übernommen und gelten weiterhin. Sie werden nicht verändert oder ergänzt.

Die Festsetzung 3.3 kommt im Änderungsbereich nicht zur Anwendung, da keine Aufbauten mehr dargestellt sind, und kann verbleiben.

7. Weitere Begründung

In allen Punkten wird auf die nicht geänderte Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplans Nr.55 „Poing „Am Bergfeld“- W5, MI, Gemeinbedarf - 3.

Entwicklungsstufe“ in der Fassung vom 11.12.2008 verwiesen.

Die Grünordnung ist von dieser Änderung nicht betroffen und gilt weiterhin unverändert.

Gemeinde Poing

Poing, den

.....
Thomas Stark (1. Bürgermeister)

