

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: 12.9.2023

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. Diese 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 oder nur zum Teil umgesetzt wurde.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 1 ha.

Der Umgriff umfasst 47 Baugrundstücke mit folgenden Flurnummern

im Bauquartier WA 6:

3561, 3562, 3563, 3564, 3546, 3547, 3548, 3549, 3283, 3284, 3285, 3286

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 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.

Des Weiteren enthielt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine fehlerhafte zeichnerische Darstellung (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. Die bereits umgesetzten Aufbauten erfüllen bereits dieses Ziel.

Dagegen soll sich eventuell hochschaukelnden Bauwünschen für das 3. Obergeschoß entgegengewirkt und Streitereien zwischen Nachbarn vermieden werden.

In dem Zug verschwindet auch der Darstellungsfehler des B-Plans 2008.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde jetzt generell die Option einer nachträglichen Aufstockung fallenzulassen.

4. Änderungen des Bebauungsplans

Die Änderungen lassen den Bebauungsplan weitestgehend unverändert und beziehen sich vor allem auf die zeichnerischen Festsetzungen für das 2. OG bzw. 3. Vollgeschoß für Aufbauten auf Wohnhäusern im Umgriff. Die Aufbauten entfallen.

Alle Grundstücke im Umgriff sind bebaut, aber die Aufbauten wurden hier seit der Rechtskraft des Bebauungsplans 2008 bisher noch nicht errichtet. Ein Eingriff in die bestehende Nutzung ist daher damit nicht gegeben (vgl. §42 Abs.3 BauGB).

Nur der einzige bereits innerhalb des Umgriffs ausgeführte Aufbau auf Flur Nr. 3285 wird entsprechend seiner tatsächlichen Lage und Abmessung in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich entfällt hierfür die folgende Festsetzung 3.3 :

„Die im Plan dargestellten zusätzlich zulässigen Geschoßflächen über dem 1. OG in WA 6 - WA 9, über dem 2. OG im WA 1 und WA 2 können bei Einhaltung der maximalen Abmessungen auf dem jeweiligen Gebäude um bis zu 10m verschoben werden.“

Damit ist ein Verschieben des Baurechts für den bereits errichteten Aufbau im 2.OG nicht mehr möglich und das Baurecht des Bestandes hier gesichert.

Noch nicht ausgeführte Aufbauten sollen dagegen entfallen, da der bestehende Bebauungsplan nicht festgelegt, wer das Baurecht für diese Aufbauten nutzen kann. Auch eine nachträgliche Zuordnung der Aufbauten würde voraussichtlich als willkürlich empfunden, selbst wenn die Position der Aufbauten dabei nicht verschoben wird. Die Gemeinde möchte Ungleichheiten vermeiden und sieht daher die Streichung dieser noch nicht genutzten Baurechte als notwendig an.

Die inzwischen vorgenommene Grundstücksteilung 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 15 Aufbauten mit einer maximalen Geschoßfläche GF mit 40qm und damit insgesamt eine Geschoßfläche GF mit 600 qm. Bei der bisher zulässigen maximalen Geschoßfläche für die Allgemeinen Wohngebiete (ohne Mischgebiet und Gemeinbedarf) mit GF 49.000 qm entspricht diese Minderung ca 1,2%. Die durchschnittlichen Geschoßflächenzahl verändert sich von GFZ 0,64 auf GFZ 0,634. Die Dichte wird damit nur minimal reduziert.

6. Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen mit Ausnahme der Festsetzung 3.3 sowie alle Hinweise des Bebauungsplans Nr.55 „Poing „Am Bergfeld“- W5, MI, Gemeinbedarf - 3. Entwicklungsstufe“ in der Fassung vom 11.12.2008 werden übernommen und gelten weiterhin. Sie werden nicht verändert oder ergänzt.

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)