

## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2021/0122	21. Juni 2021		
Gegenstand			
<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 für das Gebiet beiderseits des Reiterweges in dem Abschnitt zwischen Aubinger Weg und Reiterweg</b> <b>hier: grundsätzliche Billigung des Plankonzepts</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

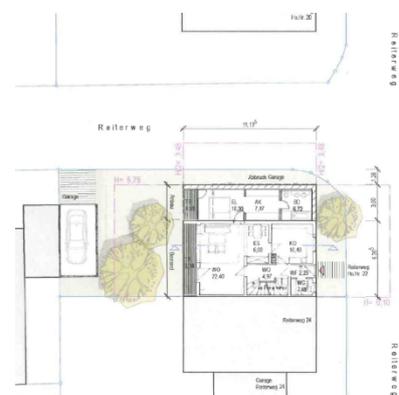
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 in der Planfassung vom 29.06.2021 wird grundsätzlich gebilligt.
2. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### Vorschlagsbegründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 beschlossen, für das Gebiet beiderseits des kurzen Asts des Reiterweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2020 bekanntgemacht.

Anlass dazu war die Planung, die bestehende Doppelhaushälfte am Reiterweg 22 so zu erweitern, dass das Gebäude mit E+1+D mit nur noch einem Abstand von 1,28 m sehr nahe an die Straße heranrücken wurde. Als vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes wurde daher beschlossen, die Lage der Gebäude, insbesondere die Abstände von Wohngebäuden zum Reiterweg festzulegen.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan wurde die Entscheidung über den Vorbescheidsantrag für die Doppelhauserweiterung auf Antrag der Stadt vom Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Bescheid vom 01.03.2021 bis zum 22.01.2022 zurückgestellt.





Für die Grundstücke am Aubinger Weg werden die Baugrenzen differenziert festgelegt:

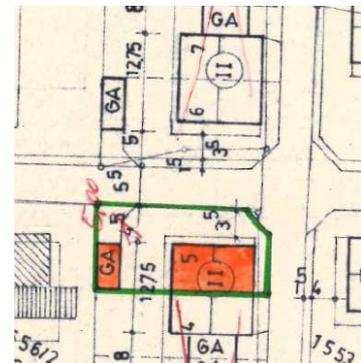
Mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist auf dem Grundstück am Aubinger Weg 5 aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung auch ein großflächiges Gebäude zulässig. Dementsprechend wird hier ein großer Bauraum vorgesehen, der die Gebäudeflucht der nördlich angrenzenden Grundstücke aufnimmt. Aufgrund der möglichen Gebäudegröße wird aber zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und den dortigen Doppelhausgrundstücken ein Abstand von 4 m vorgegeben.

Beim Grundstück am Aubinger Weg 7 wird Richtung Nordosten der bestehende Grenzabstand von 3 m übernommen. Aufgrund des einzuhaltenden 4-Meter-Abstandes zum Reiterweg und des schmalen Grundstücks wird die Baugrenze Richtung Südosten gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung etwas verlängert; mit 12 m ist aber noch ein städtebaulich wirksamer und ausreichender Abstand gegeben. Richtung Süden besteht auf diesem Grundstück heute eine Grenzbebauung, die mit einer Abstandsflächenübernahme genehmigt ist. Das heutige Wohnhaus hat Bestandsschutz. Im Falle einer Neubebauung soll aber auch hier eine offene Bebauung mit Grenzabstand von mindestens 3 m erfolgen.

#### *Garagen- und Stellplatzsituation*

Bei der Beratung über das Erweiterungsvorhaben für die Doppelhaushälfte am Reiterweg 22 wurde auch der neue Standort der Garage an der rückwärtigen Grundstücksgrenze kritisch gesehen. Das Landratsamt hatte nach seiner Überprüfung mitgeteilt, dass sich die Garage am neuen Standort einfügen würde. Bisher wurde noch keine Entscheidung getroffen, ob hier die Notwendigkeit einer städtebaulichen Regulierung gesehen wird.

Die Ausgangssituation ist hier, dass bisher in den gesamten rückwärtigen Gartenbereichen der Baureihe Reiterweg 20 bis 30 weder Garagen noch Stellplätze vorhanden sind. In der ursprünglichen Baugenehmigung aus dem Jahre 1968 waren die beiden Garagen für die Eckgrundstücke am Reiterweg an der westlichen Grundstücksgrenze im Gartenbereich genehmigt und hätten entsprechend errichtet werden können. 1982 wurde die Garage für das Grundstück Reiterweg 22 am heutigen Standort beantragt.



Folgende Optionen bestehen:

#### 1. Keine Regelung zu Garagen und Stellplätzen

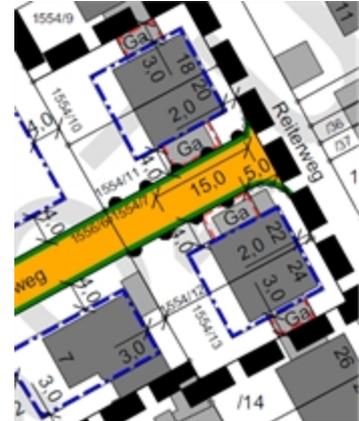
Die Anordnung von künftigen Garagen und Stellplätzen würde sich weiterhin nach § 34 BauGB richten. Wie vom Landratsamt mitgeteilt, wären Garagen, Carports und Stellplätze auch an der rückwärtigen Grenze der beiden Doppelhaushälften (Reiterweg 20 und 22) zulässig.

Die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Garagenstandorte und Festsetzungen entfallen.

## 2. Sicherung der rückwärtigen Gartenbereiche

Für die Grundstücke mit Hausnummern „Reiterweg“ werden Garagenstandorte festgesetzt. Zusätzlich wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Zufahrt vom kurzen Ast des Reiterwegs ausschließt. Damit werden die rückwärtigen Gartenbereiche gesichert.

Auf dem Grundstück Reiterweg 22 erfolgt die Zufahrt zur bestehenden Garage (anders als ursprünglich genehmigt) tatsächlich über den rückwärtigen Bereich; hierfür besteht Bestandsschutz. Dies gilt auch für den nicht in der Fläche für Garagen enthaltenen Geräteraum (Nebenanlage).



Im übrigen Plangebiet werden die Garagenstandorte nicht konkret vorgegeben; hier sind Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zum Teil vorhanden. Da entlang des Aubinger Weges direkt an der Straße keine Garagen vorhanden sind, wird für diese ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschlagen.

Für das Grundstück am Reiterweg 5, für das aufgrund seiner Größe im Falle einer Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus gerechnet werden kann, wäre ggf. eine ergänzende Festsetzung zu Tiefgaragen denkbar. Ziel wäre es, bei der Errichtung von mehr als sechs Stellplätzen eine Tiefgarage vorzugeben.

## 3. Ergänzende Festsetzung Carport

Abweichend von Option Nr. 2 würde im rückwärtigen Gartenbereich der beiden Eckgrundstücke am Reiterweg jeweils ein Carport festgesetzt. Der Carport könnte 3 m von der Straße zurückgesetzt werden, wie in der Alternativzeichnung dargestellt, und beim Grundstück Reiterweg 22 die vordere Kante der Nachbarsgarage aufnehmen. Es könnte aber auch ein näheres Heranrücken an den Reiterweg überlegt werden (bis 1 m Abstand).



Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist zunächst die weitergehende Option 2 enthalten, um die erforderlichen Festsetzungen aufzuzeigen.

### *Weiteres Verfahren*

Der Bebauungsplan würde je nach Beratungsergebnis angepasst. Anschließend kann die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Da nicht auszuschließen ist, dass sich die aktuell relativ gute Pandemielage wieder ändert, wird vorgeschlagen, für die öffentliche Auslegung das Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) zugrunde

zu legen und die Öffentlichkeitsbeteiligung digitaler Form durch Veröffentlichung auf der städtischen Homepage umzusetzen. Ergänzend soll eine analoge Auslegung im Rathaus erfolgen, wobei die Einsicht zu den jeweils geltenden Öffnungszeiten und über eine Terminvereinbarung ermöglicht wird.

### **Beiräte, Referent/in**

Stellungnahme des Stadtentwicklungsreferenten:

„Zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Reiterweg / Aubinger Weg halte ich den Grundgedanken, die rückwärtigen Gartenbereiche zu sichern (soweit nicht „bestandsgeschützt“), für richtig. Jedoch würden sich die beiden Carports wie in Ziffer 3 (Seite 4) der Beschlussvorlage genannt m.E. vertretbar einfügen (insbesondere auf dem südöstlichen Eckgrundstück, wo der Carport ja direkt an die bestehende Garage des Nachbargrundstücks angrenzen würde.“

### **Vorhergehende Beschlüsse**

ASU 08.12.2020 - Aufstellungsbeschluss (2020/0166)

### **Anlagen:**

Bebauungsplanentwurf Reiterweg

Alternativplan Option 3

Begründung Bebauungsplan Reiterweg

BV-2021-0166-BP-Reiterweg-Aufstellungsbeschluss

### **Bearbeitungsvermerke**

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az. 40.1-610-59	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	