



Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2020/0166	4. Dezember 2020		
Gegenstand			
Bereich beiderseits des Reiterweges hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.12.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, für das Gebiet beiderseits des Reiterweges in dem Abschnitt zwischen Aubinger Weg und Reiterweg einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.
2. Vorrangiges Ziel ist es, die Lage der Gebäude, insbesondere die Abstände von Wohngebäuden zum Reiterweg, festzulegen.
3. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Hinweise nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Vorschlagsbegründung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 den Beschluss gefasst, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zu empfehlen, für den Bereich des Reiterweges einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss hat folgende Vorgeschichte:

In der Bauausschusssitzung am 04.02.2020 lag ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte einschließlich der Errichtung einer zweiten Wohneinheit sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück am Reiterweg 22 (FINr. 1554/12) vor. Konkret wurde eine Erweiterung der Doppelhaushälfte um 3 m Richtung Norden in gleicher Höhe wie der

Bestand beantragt (nach Abriss der dort vorhandenen Garage). Die Garage sollte an der westlichen Grundstücksgrenze neu errichtet werden.



Mit dieser Erweiterung würde sich das 2-geschossige Gebäude bezogen auf die absolute Grundfläche einfügen, aber auf einen Abstand von nur 1,28 m an die Straße heranrücken. Entsprechend nahe an die Grundstücksgrenze herangebaute Gebäude sind im Reiterweg nicht vorhanden. Im kurzen Abschnitt des Reiterweges (vom Aubinger Weg kommend) halten die Wohnhäuser heute einen Abstand von mindestens 4,2 m ein. Dies führte zu der Feststellung, dass sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, weshalb das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wurde. Auch der neue Standort der Garage wurde – trotz des Anbaus an die westlich angrenzende Garage - kritisch gesehen, da auf der Gartenseite der Baureihe Reiterweg 10 bis 30 keine Garagen und Stellplätze vorhanden sind.

Unabhängig von den Einfügekriterien hat die städtebauliche Prüfung ergeben, dass mit dem Erweiterungsbau auch eine erhebliche Nachverdichtung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,74 erfolgen würde (Umgebung im Reiterweg aktuell max. 0,34 / 0,61).

Der Antrag auf Vorbescheid wurde daraufhin mit der ablehnenden Stellungnahme an das Landratsamt Fürstenfeldbruck weitergeleitet. Am 26.11.2020 ging ein Anhörungsschreiben des Landratsamtes bei der Stadt ein. Darin wird festgestellt, dass sich das Bauvorhaben nach Ansicht des Landratsamtes bezüglich der überbauten Fläche und des Maßes der baulichen Nutzung einfügt. Dies wird u.a. damit begründet, dass eine faktische Baugrenze an der kurzen Seite des Reiterweges im Nordwesten nicht erkennbar ist (siehe Anlage). Der Stadt wurde eine Frist bis 11.01.2021 gegeben, um erneut über das

Einvernehmen zu entscheiden. Wird dieses weiterhin nicht erteilt, soll der Vorbescheidsantrag unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens genehmigt werden.

Bei der Beratung im Bauausschuss am 01.12.2020 bestand Einigkeit, an der Ablehnung des gemeindlichen Einvernehmens festzuhalten. Gegen eine Zulassung des Vorhabens durch das Landratsamt mit der Bezugsfallwirkung zumindest auf die Grundstücke am kurzen Abschnitt des Reiterweges (Aubinger Weg 5 und 7 sowie Reiterweg 20) bestanden erhebliche Bedenken. Hier wurde die Notwendigkeit einer städtebaulichen Betrachtung und ein Planungserfordernis gesehen. Aus dem Ausschuss wurde daher der Antrag gestellt, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zu empfehlen, einen Bebauungsplan aufzustellen (Abstimmungsergebnis: 11 : 0). Die Festsetzung eines ausreichenden Abstandes für alle künftigen Wohngebäude wurde als besonders wichtig angesehen.

Wenn die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen wird, kann beim Landratsamt ein Antrag gestellt werden, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens um ein Jahr zurückzustellen. Diese Frist, in der der Bebauungsplan aufzustellen wäre, kann bei Bedarf durch eine anschließende Veränderungssperre verlängert werden.

Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Reiterweges als Wohnbaufläche dargestellt. Der Reiterweg liegt im Gebiet des Baulinienplanes Nr. 52 aus dem Jahre 1954. Für den kurzen Abschnitt des Reiterweges wurden damals für den südlichen Bereich Abstände der Gebäude von 4 und 6 m festgelegt. Dieser einfache Bebauungsplan ist in vielen Bereichen schon weitgehend durchbrochen (z.B. die Bebauung im langen Abschnitt des Reiterweges befindet sich überwiegend außerhalb von Baugrenzen). Die weitere Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher heute nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).



Im kurzen Ast des Reiterweges liegen die bestehenden Doppelhaushälften Reiterweg 20 und 22 mit einem Abstand von 4,2 m am nächsten an der Straße. Die Gebäude auf den Baugrundstücken angrenzend an den Aubinger Weg weisen einen größeren Abstand auf. Im längeren Ast des Reiterweges liegen wiederum die Doppelhäuser Reiterweg 10 bis 30 mit einem Abstand von etwas über 2,5 m am nächsten an der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bebauungsplan

Ziel einer Überplanung wäre es, einen ausreichend großen Abstand von Wohngebäuden zum Reiterweg festzusetzen. Dies kann auf den kurzen Ast des Reiterweges begrenzt werden.



Es wäre aber auch möglich, Baugrenzen für den gesamten Reiterweg festzulegen. Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, die den städtebaulich geforderten Mindestabstand zwischen Bebauung und Straße zu sichern, ist zumindest die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich. Mit diesem können entsprechende Baugrenzen festgesetzt werden.

Ob für den Bereich des Reiterweges weitere städtebauliche Ziele zu entwickeln wären, kann im Rahmen der Beratung abgewägt werden.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Aufstellung das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden. Dabei kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, was in diesem Fall vorgeschlagen wird. Stattdessen ist die Öffentlichkeit nach § 13 a BauGB zu informieren und innerhalb einer bestimmten Frist die Möglichkeit zu Äußerungen zu geben. In diesem Verfahren sind zudem u. a. keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

Vorhergehende Beschlüsse

BAS 04.02.2020 und 01.12.2020

Anlagen:

Lageplan

Baulinienplan Nr. 52 Bereich Aubinger Weg und Reiterweg

Vorbescheidsantrag-Reiterweg 22

Schreiben LRA vom 25.11.2020

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 40 Amt für Stadtentwicklung und Umwelt	Az. 40.1-610	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	