

|               |   |
|---------------|---|
| Gemeinde      | <b>Pastetten</b><br>Lkr. Erding   |
| Bebauungsplan | <b>Aufhebungssatzung<br/>„Pastetten Süd-West“</b>   |
| Planung       | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung   | Marx <span style="float: right;">QS: Chs</span>   |
| Aktenzeichen  | PAS 2-35  |
| Plandatum     | 18.12.2019 (Vorentwurf)   |

## Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Pastetten hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 die Aufhebung des Bebauungsplans „Pastetten Süd-West“ beschlossen und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965 und regelt die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Siedlungsbereichs südlich der Bergstraße und westlich der Ringstraße am südwestlichen Ortsrand von Pastetten.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauantrag für eine Doppelhaushälfte auf den Grundstücken Fl. St. Nnr. 7/20 und 7/27, welcher den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Die beantragten Befreiungen hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen, Geschossigkeit, Wandhöhen und Grundstücksmindestgrößen berühren nach Aussage der Unteren Bauaufsichtsbehörde die Grundzüge der Planung und können daher nicht gewährt werden.

Der Bebauungsplan „Pastetten Süd-West“ ist bereits über 50 Jahre alt und entspricht mit seinen Festsetzungen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Daher hat sich der Gemeinderat nach intensiver Beratung für die Aufhebung des Bebauungsplans entschieden. Dadurch wird künftig die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB beurteilt.

Da das Plangebiet bereits vollständig entwickelt ist, ist nach Auffassung des Gemeinderats durch die Prägung der Umgebung eine ausreichende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung gegeben und ein Bebauungsplan nicht mehr erforderlich.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet ist nördlich durch die Bergstraße, östlich durch die Ringstraße und südlich durch die Lindenstraße begrenzt. Er umfasst die Flurstücke mit den Fl. St. Nrn. 7/6, 7/7, 7/11, 7/12, 7/13, 7/15, 7/16, 7/19, 7/20, 7/21, 7/24, 7/27, 444, 445/7, 445/1, 445/2, 445/3, 445/4, 445/5, 445/6, 451/3, 451/4, 446, 447, 448, 449, 449/1, 449/2, 449/3 und 452, alle Gemarkung Pastetten.

Das Plangebiet ist bis auf den Spielplatz auf Fl. St. 7/19 und Fl. St. 7/16 auf dem eine Wasserstauffläche festgesetzt ist, vollständig mit Wohnhäusern in Einzel- und teilweise Doppelhäusern bebaut. Die Baukörper ein- bis zweigeschossigen Satteldachgebäude verfügen über Grundflächen zwischen ca. 90 und ca. 180 qm.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas,  
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.12.2019

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pastetten ist das Gebiet südlich der Bergstraße und westlich der Ringstraße als Wohnbaufläche (W), der vorhandene Spielplatz ist als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus ist westlich des Plangebiets eine neue Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Im Übergang zur Landwirtschaft ist außerdem eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung eingezeichnet, hier verläuft auch eine Hochspannungsleitung mit zugehörigen Schutzstreifen.

Sowohl nördlich als auch östlich des Plangebiets schließen Dorfgebiete (MD) an. Entlang der Straßen verlaufen Hauptwasser- und Hauptabwasserleitungen. Der Kultnergraben fließt von Süden aus am östlichen Rand durch das Plangebiet. Außerdem ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 7/16 eine Wasserfläche dargestellt.

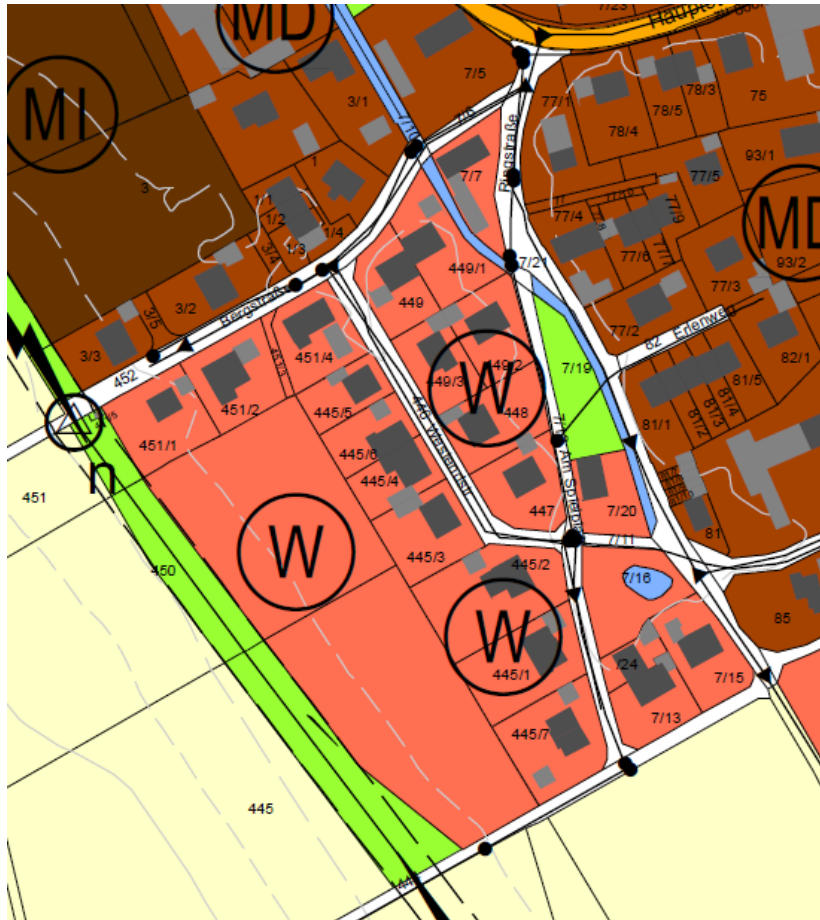


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (2014), ohne Maßstab

### 3.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Pastetten Süd-West“ trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Er stellt damit einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB dar.

- Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.
- Als Maß der Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl und zwingende Geschosshöhen festgesetzt. Für die Baugrundstücke westlich und südlich der Westendstraße, sowie östlich der Straße Am Spielplatz sind eingeschossige Gebäude (E+D) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Für den Bereich zwischen Westendstraße und der Straße Am Spielplatz sind zweigeschossige Gebäude (E+I) mit einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,7 festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch enge Bauräume mit einer straßenseitigen Baulinie und seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen festgesetzt. Sie sind jedoch für eine Ausschöpfung der zulässigen GRZ oft nicht ausreichend und für heutige Maßstäbe sehr restriktiv.
- Die Größe der Baugrundstücke ist auf mindestens 650 qm festgesetzt.

- Die Anzahl der Wohnungen ist auf 1 Wohneinheit bei Grundstücksgrößen kleiner als 800 qm, bzw. 2 Wohneinheiten bei größeren Grundstücken festgesetzt.
- Des Weiteren regelt der Bebauungsplan die Erschließung durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen für das gesamte Plangebiet.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese Festsetzungen nicht mehr in Einklang mit den städtebaulichen Zielen stehen und daher überarbeitet, bzw. aufgehoben werden sollte.

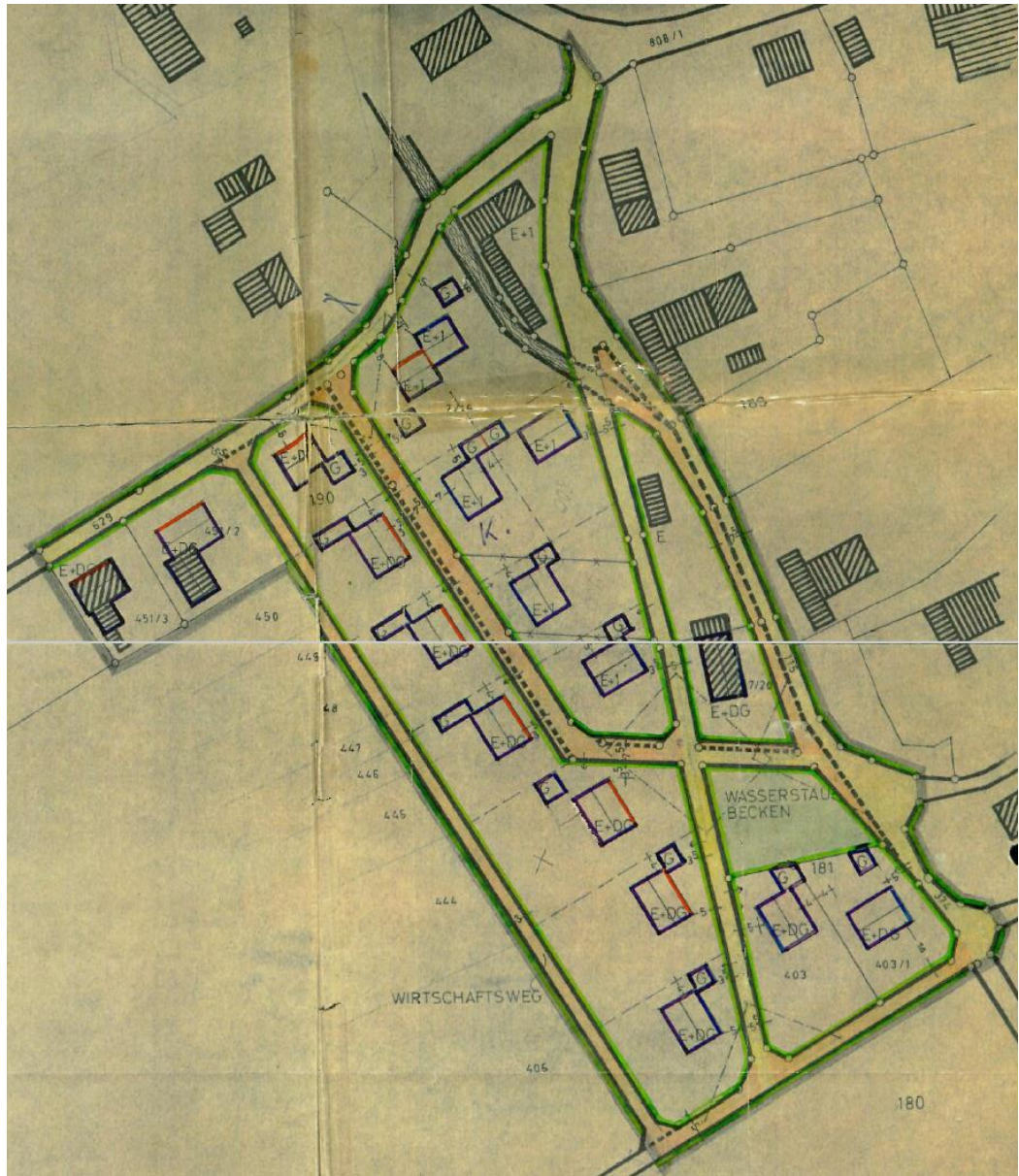


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan (1965), ohne Maßstab

#### 4. Städtebauliche Ziele

Entsprechend dem heutigen städtebaulichen Leitbild verfolgt die Gemeinde Pastetten das städtebauliche Ziel, bei der baulichen Entwicklung Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Im Bereich Pastetten Süd-West trifft der rechtswirksame Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen, die die Möglichkeiten für flächensparendes Bauen stark einschränkt:

- Die teilweise Beschränkung auf eingeschossige Gebäude (E+D) Die zwingende Beschränkung auf eingeschossige Gebäude (E+I) insbesondere im Innenbereich zwischen der Ringstraße und der Straße Am Spielplatz, aber auch am gegenwärtigen Ortsrand erscheint nicht mehr zeitgemäß, da sie eine flächensparende zweigeschossige Bauweise nicht zulassen.
- Die Bauräume sind für die großen Grundstücke sehr eng gefasst und lassen wenig Spielraum für mögliche Erweiterungen.
- Die festgesetzte Mindestgröße für Baugrundstücke ist vor dem Hintergrund der Bodenpreisentwicklung in der Region München nicht mehr zeitgemäß.
- Die restriktive Beschränkung der Wohnungsanzahl widerspricht dem Bedarf an kleineren Wohnungen.

Da der rechtswirksame Bebauungsplan diesen städtebaulichen Zielen widerspricht, hat die Gemeinde die Möglichkeit:

- den Bebauungsplan zu ändern und den städtebaulichen Zielen anzupassen,
- den Bebauungsplan aufzuheben.

Die Änderung des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung weiterhin gezielt zu steuern und ist aus ortsplanerischer Sicht zu empfehlen. Allerdings hat sich der Gemeinderat nach ausführlicher Diskussion für eine Aufhebung des Bebauungsplans entschieden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) ausreichend ist um die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

## 5. Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens wird der rechtswirksame Bebauungsplan aufgehoben. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet künftig nach §34 BauGB.

*<sup>1</sup>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. <sup>2</sup>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Gemeinde Pastetten, den .....

.....  
Cornelia Vogelfänger, Erste Bürgermeisterin