

Gemeinde	Pastetten Lkr. Erding
Bebauungsplan	Aufhebungssatzung „Pastetten Süd-West“
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Marx QS: Chs
Aktenzeichen	PAS 2-35
Plandatum	26.05.2020 (Entwurf)

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.

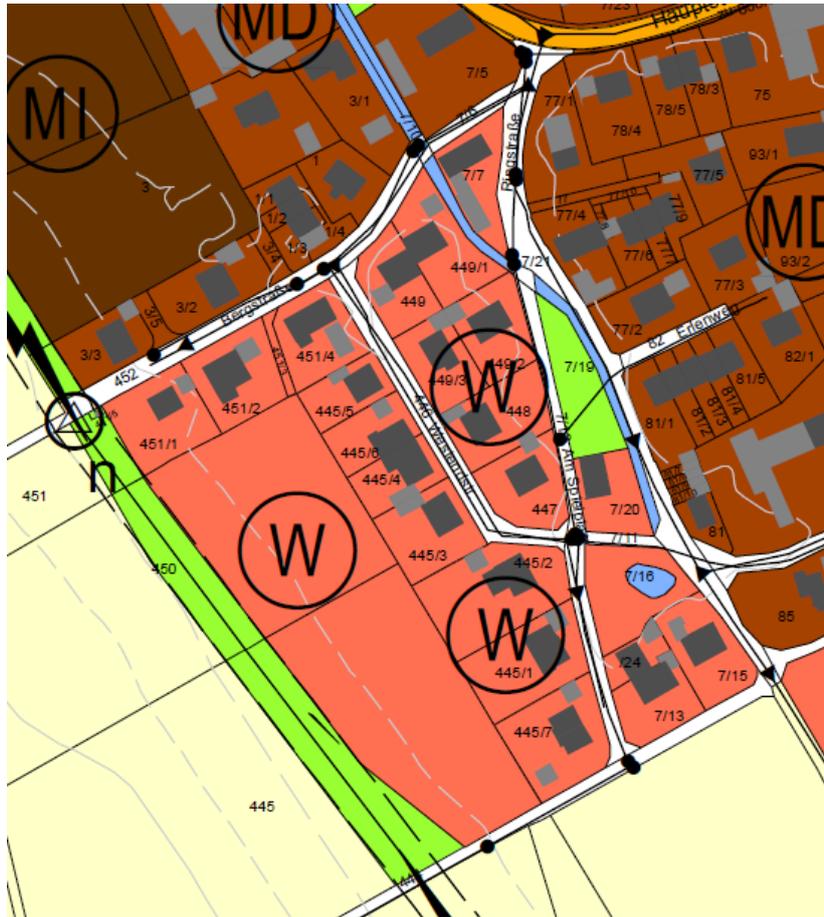


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (2014), ohne Maßstab

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 baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.
- Zum Maß der Nutzung ist eine zwingende Geschößzahl festgesetzt. Für die Baugrundstücke westlich und südlich der Westendstraße, sowie östlich der Straße Am Spielplatz sind eingeschossige Gebäude (E+D) mit einer Traufhöhe von max. 3,5 m und einer Dachneigung von max. 40° festgesetzt. Für den Bereich zwischen Westendstraße und der Straße Am Spielplatz sind zweigeschossige Gebäude (E+I) mit einer einer Traufhöhe von max. 6,0 m und einer Dachneigung von max. 30° festgesetzt.
- Die Höchstgrenzen für GRZ und GFZ werden entsprechend §17 BauNVO (1962) übernommen. Bei der eingeschossigen Bebauung (E+D) betragen diese Höchstgrenzen für die GRZ 0,4 und für die GFZ ebenfalls 0,4. Bei der zweigeschossigen Bebauung (E+1) betragen diese für die GRZ 0,4 und für die GFZ von 0,7. Durch die gleichzeitige Festsetzung von engen Bauräumen ist jedoch ein Erreichen der Höchstgrenzen nach §17 BauNVO, wie häufig in Bebauungs-

plänen der 1960er Jahre, nicht möglich.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch enge Bauräume mit einer straßenseitiger Baulinie und seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Bauräume beträgt zwischen 110 m² und 150 m².
- Die in der Planzeichnung dargestellten Bauräume beschreiben größtenteils Einzelhäuser, lediglich an der Bergstraße 3 und 5 sind Doppelhäuser an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze dargestellt.
- 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.

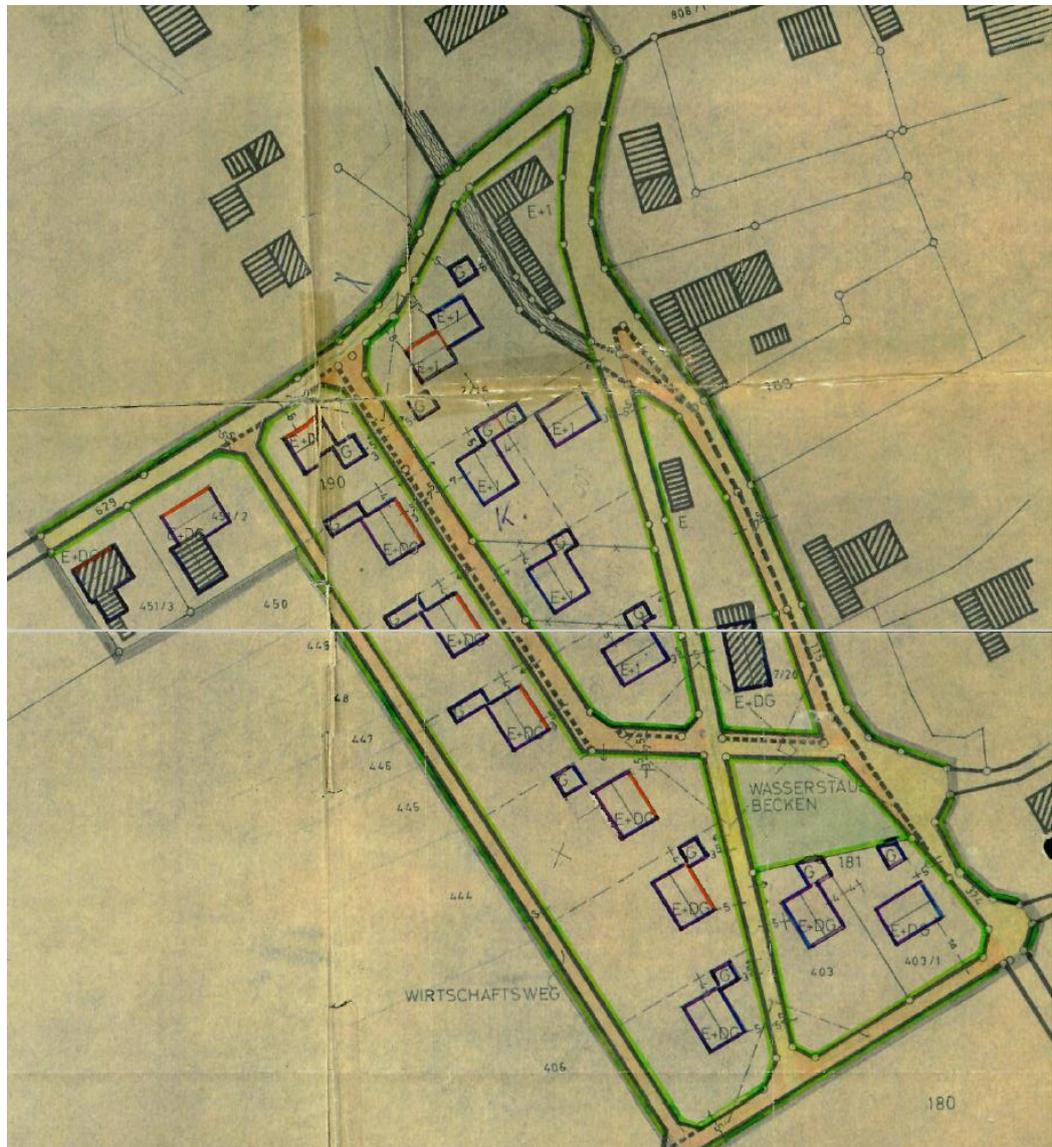


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan (1965), ohne Maßstab

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+1) 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.

Um zu vermeiden, dass es durch die Aufhebung des Bebauungsplans zu einem Entzug von bestehendem Baurecht kommt, wurden die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit der bestehende Bebauung als Zulässigkeitsmaßstab nach §34 BauGB grundstücksweise verglichen.

- Nach Aussage des Landratsamtes ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch weiterhin als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen ist. Dies kann aber in Einzelbauverfahren zugunsten eines gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebes zurückgestellt werden.
- Auf 12 Baugrundstücken wird künftig die Höhenbeschränkung auf E+D mit einer festgesetzten Traufhöhe von 3,5 m aufgehoben und eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der Bezugsfälle am Spielplatz 4 und 6 ermöglicht. Dadurch kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Baurechts und zu der von der Gemeinde gewünschten Nachverdichtung ohne negative Auswirkungen auf die Versiegelung. Die folgende Abbildung zeigt dies beispielhaft anhand des Grundstücks Fl.Nr. 7/20.

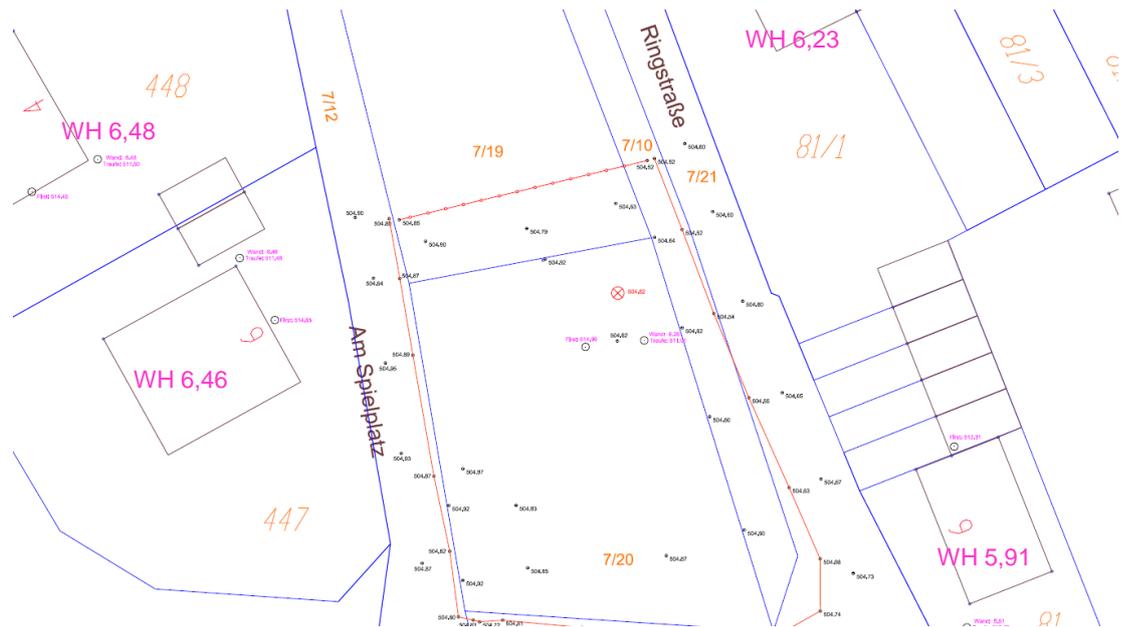


Abb. 3 Ausschnitt Vermessungsplan für Grundstück 7/20 und Umgebung, ohne Maßstab

- Auf vier Baugrundstücken (Fl.St. 7/7, 7/13, 7/27 und 445/6), auf denen bisher mangels festgesetzter Bauräume kein Baurecht bestand, wird dieses planungsrechtlich ermöglicht.
- Die zulässige Grundfläche richtet sich künftig allein nach §34 BauGB. Im Plangebiet betragen die vorhandenen Grundflächen zwischen 92 m² und 182 m². Dadurch ist ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig als innerhalb der engen Baugrenzen des Bebauungsplans zulässig wäre.

Lage		BP (1965)	Bestand		
Fl.St. Nr.	Haus Nr.	Geschosse	Bauraum	Grundstück	Grundfläche (GR)
			m ²	amtliche Fläche m ²	Haupt-Gebäude m ²
7/19	Spielplatz			831	
7/20	Ringstr. 8	E+D	150	314	134
7/27	unbebaut		-	314	
7/16	Retention		-	1.005	
7/15	Ringstr. 10	E+D	140	834	148
7/13	Am Spielplatz 5		-	648	141
7/24	Am Spielplatz 3	E+D	140	288	93
445/7	Am Spielplatz 10, 10a	E+D	140	1.108	154
445/1	Am Spielplatz 8	E+D	140	1.108	164
447	Am Spielplatz 6	E+1	140	778	126
448	Am Spielplatz 4	E+1	140	879	126
449/2	Am Spielplatz 2	E+1	140	767	135
7/7	Bergstr. 1		-	723	151
449/1	Bergstr. 3	E+1	110	910	135
449	Bergstr. 5	E+1	110	682	126
451/4	Bergstr. 7	E+D	110	810	166
451/2	Bergstr. 9	E+D	140	892	182
451/1	Bergstr. 11	E+D	120	939	92
449/3	Westendstr. 1	E+1	140	671	120
445/5	Westendstr. 2	E+D	140	529	112
445/6	Westendstr. 4a		-	565	118
445/4	Westendstr. 4	E+D	140	551	171
445/3	Westendstr.6	E+D	140	869	138
445/2	Westendstr. 8	E+D	140	1.463	178

Abb. 4 Städtebauliche Kenndaten

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.

¹Innerhalb 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. ²Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemeinde

Pastetten, den

.....
Peter Deischl, Erster Bürgermeister