

Gemeinde Gilching
Herrn Bürgermeister Walter
Rathausplatz 1
82205 Gilching

01.03.2022

BV Pollinger Str. / Schäftlarn Weg Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Walter,

als wir zusammen mit Ihnen und Ihrem Bauamt die Planung für das Grundstück an der Ecke Pollingerstr./Schäftlarn Weg entwickelt und auch im Gremium der Gemeinde vorgestellt haben, war ein wichtiger Bestandteil der Planung die Terrassierung und Abstufung des Gebäudes. Die Festsetzung der Wandhöhen bei den jeweiligen Ebenen wurden so abgestimmt und getroffen, dass von einer Dachterrassennutzung auszugehen war.

Die Konzeption der Dachterrassen sollte eine einheitliche Architektur ohne vorgehängte Balkone ermöglichen. Nach der Freigabe durch das Gremium, wurde zusammen mit Ihrem Haus der Bebauungsplan entwickelt und rechtskräftig beschlossen.

Leider hat sich im Zuge der Genehmigung für die Tektur nun herausgestellt, dass für die Terrassen keine Regelungen getroffen worden ist. Die Nutzung der Terrassen wurde aus den Bauplänen gestrichen. Das Landratsamt ist der Auffassung, dass Terrassen bauliche Anlagen sind und daher außerhalb von Baugrenzen und Baulinien nicht zulässig sind. Auf Nachfragen Ihres Hauses beim Landratsamt wurde nun seitens des Landratsamtes signalisiert keine Befreiung für die Genehmigung der Terrassen auf den Dächern als auch im EG zu erteilen. Als Begründung wird argumentiert, dass im Bebauungsplan nicht hinreichend eine Zulässigkeit für Terrassen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien getroffen worden ist und der Bebauungsplan zu „jung“ ist, um hier eine Befreiung erteilen zu können.

Hinsichtlich der Dachterrassen lassen jedoch sowohl die Benennung (Dachterrassengeschoss“) als auch die Inhalte der Begründung, die den Fokus auf die Terrassierung des Gebäudes als städtebauliche Absicht legt, den Rückschluss zu, dass diese Flächen auch zur Nutzung als Dachterrassen gedacht waren.

Die Festsetzung der Wandhöhen wurden ohnehin so getroffen, dass die Außenwand auch gleichzeitig die Absturzhöhe im Falle der Nutzung einer Dachterrasse einhält. Durch die Nutzung der Flächen als Dachterrassen erfolgt keine Erhöhung oder Überschreitung der schon festgesetzten Grundflächen.

Grundzüge der Planung sind durch die Dachterrassen eben nicht berührt. Die Dachterrassen stellen vielmehr eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität dar.

Wir stellen daher den Antrag auf Ergänzung (Änderung) des Bebauungsplanes mit folgendem Textvorschlag:

Terrassen und Dachterrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

Wir sind uns dessen bewusst, dass die Änderung eines Bebauungsplanes einen erheblichen verwaltungstechnischen und zeitlichen Aufwand bedeuten. Die dafür entstehenden Kosten werden selbstverständlich durch uns übernommen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen