

Gemeinde

**Gilching**

Lkr. Starnberg

10. Teiländerung  
des Bebauungsplans

**Reißweg Süd**

für die Grundstücke Fl.Nr. 1219/9 und Teilbereich  
Fl.Nr. 1222, Gemarkung Gilching

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

Breitenbach

QS: Martin

Aktenzeichen

GIL 2-124

Plandatum

22.12.2022 (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Lage und Charakteristik des Plangrundstücks.....	3
	2.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
<b>3.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Alternativen.....</b>	<b>5</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund wiederholter Bauvoranfragen zu Fl.Nr. 1219/9 hat eine Prüfung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Reißweg Süd seitens der Bauverwaltung der Gemeinde Gilching mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Die Zeichnungen sind per Hand erstellt und weisen Ungenauigkeiten auf. Die Argumentation des Bauherrn, wonach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Straßenzuges trotz ähnlicher Grundstücksgrößen stark abweichende Quotienten von Grundstückflächen zu Baufenstern erkennbar sind, ist nachvollziehbar. Städtebauliche Gründe für diese unterschiedlichen Ausweisungen können aus heutiger Sicht sowie aus der aktuell gültigen Satzung und Begründung nicht nachvollzogen werden. Für das Grundstück liegt eine A-Typik vor, die eine Änderung des Bebauungsplans rechtfertigt. Eine Mehrung des Maßes der baulichen Nutzung findet hierdurch nicht statt, da alle übrigen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung einzuhalten sind.

Die Gemeinde will nun dem Bauherrn ein Baurecht in gleichem Umfang wie bei den Nachbargrundstücken ermöglichen. Dies soll durch die Änderung des Baufensters auf die Maße 11 m x 16 m erfolgen. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung berührt, hat der Gemeinderat am 25.10.2022 die 10. Teiländerung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Geändert wird im vorliegenden Verfahren nur die Festsetzung der Baugrenze, alle übrigen Planinhalte gelten uneingeschränkt fort.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die Parameter von dessen Absatz 1 erfüllt sind. In diesem wird gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da es sich vorliegend um eine städtebauliche Planung handelt, die kein Städtebauprojekt ermöglicht, das über den vorgegebenen Richtwerten gemäß UVPg, Anlage 1, Nr. 18 liegen würde.

Die Ausarbeitung der 10. Teiländerung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Lage und Charakteristik des Plangrundstücks

Das mit einem Wohngebäude bebaute Plangrundstück ist voll erschlossen und liegt im bebauten Gebiet zwischen Bajuwarenstraße im Süden und Obermoosweg im Norden. Es ist theoretisch von zwei Seiten (Nord und Süd) erschlossen. Die derzeitige Zufahrt erfolgt über die Bajuwarenstraße.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1219/9 ist ca. 808 m<sup>2</sup> groß. Der gesamte Geltungsbereich der 10. Änderung, der auch die Bajuwarenstraße mit einbezieht hat eine Größe von ca. 990 m<sup>2</sup>.

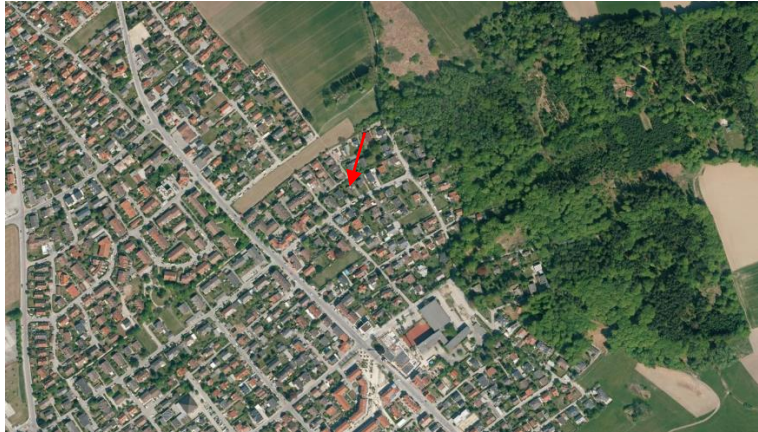


Abb. 1 Lage des Plangrundstücks im Gemeindegebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand Nov. 2022

Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet, das im FNP entsprechend dargestellt ist.

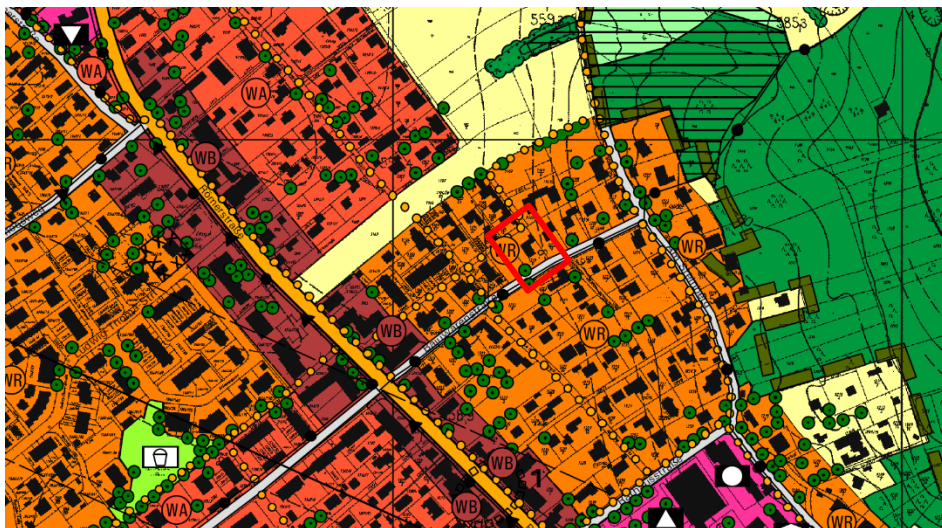


Abb. 2 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilching mit Plangrundstück

Da es sich um eine kleinere Anpassung des Planinhaltes handelt, wurden weitere Details (Nutzungsmaß, bauliche Gestaltung usw.) nicht näher analysiert.

## 2.2 Bebauungspläne und Satzungen



Abb. 3 aktuelle digitale Flurkarte mit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Reißweg Süd, ohne Maßstab, eigene Darstellung



Für das Gebiet ist der Bebauungsplan für den südlichen Teilbereich „Ressweg“ in der Fassung vom 20.06.1977 rechtsverbindlich. Bisher gab es dazu neu Teiländerungen.

Der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan setzt für das betroffene Grundstück im Wesentlichen Art (WR) und Maß der baulichen Nutzung (GFZ 0,4, zweigeschossig), die bauliche Gestaltung (Satteldach) und die Bauweise (offene) fest. Daran wird festgehalten, geändert wird allein die mittels Baugrenze festgelegte überbaubare Grundstücksfläche für den Hauptbaukörper.

### 3. Planinhalte

G geändert werden die Größe und die Lage des Bauraums. Die Baugrenze wird, wie im Beschluss des Gemeinderates vorgesehen, auf 16 x 11 m vergrößert und die Lage auf die erkennbare vordere Raumkante der Bestandsgebäude in der Nachbarschaft (z.B. Fl.Nrn. 1219/21 und 1219/11) abgestimmt. Alle übrigen Planinhalte des ursprünglichen Bebauungsplans und dessen Teiländerungen gelten uneingeschränkt fort.



Abb. 4 Lage des Plangrundstücks im Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Nov. 2022

Das Luftbild zeigt, dass die Gebäude in der Nachbarschaft, z.T. in den Norden oder Süden rücken und zudem mehr in die Breite gebaut wurden. Durch die nun erfolgte Anpassung auf Fl.Nr. 1219/9 bleibt die prägende Gartenzone und zurückgesetzte Raumkante zur Bajuwarenstraße erhalten, allein die Breite des Bauraums (ca. 2 m nach West und 2 m nach Ost) sowie und die Ausdehnung nach Süden (ca. 2,7 m) werden vergrößert.

## 4. Alternativen

Da das Vorhaben an das konkrete Grundstück des Eigentümers gebunden ist, wurden keine Alternativen geprüft.

Gemeinde                      Gilching, den .....

Manfred Walter, Erster Bürgermeister