

## **Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung

**des Gemeinderates der Gemeinde Gachenbach**

**am Dienstag, den 07.07.2020 (Wasserzweckverband "Beinberggruppe" in  
Gachenbach)**

Alle Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen. Der Gemeinderat (Gachenbach) war beschlussfähig.

### **Gegenstand der Beratung/Beschluss**

#### **TOP 3      Vorstellung der Neubearbeitung des Bebauungsplanes "Gachenbach Nord"**

##### **Neuüberplanung des Baugebietes „Gachenbach Nord“ in Gachenbach**

In der Sitzung des Gemeinderates am 04.12.2018 TOP 2 hat der Gemeinderat beschlossen die Bebauungspläne Gachenbach-Nord zu überplanen.

Die Bebauungspläne **Gachenbach-Nord/3.Änderung**“, **„Gachenbach-Nord/Erweiterung“**, **„Gachenbach-Nord/Erweiterung II“**, **„Gachenbach-Nord/Erweiterung III“** und **„Gachenbach-Nord/Erweiterung IV“** werden mittels einer Gesamtplanung zu einem einheitlichen Bebauungsplan zusammengefasst.

Das Büro für Städtebau Reiser aus München wurde mit der Neuüberplanung beauftragt. Mit der Grünordnungsplanung wurde das Büro Ecker, Schrobhausen, beauftragt.

Die von Herrn Reiser vom Büro für Städtebau Reiser aus München entwickelte Neuüberplanung wurde auf Grundlage folgender Punkte erstellt:

##### **1. Anlass der Überplanung**

Anlass der vorliegenden Gesamtplanung „Gachenbach-Nord“ sind laufende Bauanfragen betreffend die Errichtung von Stockhäusern statt eingeschossiger Bebauung mit Dach, der Zulassung von flacheren oder steileren Dächern und Dachgauben usw.

Bei Anfragen zur Bebaubarkeit und baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke besteht im Bereich „Gachenbach-Nord“ aufgrund der zahlreichen Einzelbebauungspläne einschließlich deren Änderungen eine unübersichtliche und auch rechtliche unsichere Ausgangssituation.

Für die breite Bevölkerung ist es z.B. im südlichen Planbereich – entstanden in den 70er und 80er Jahren - unverständlich, warum der direkt angrenzende Nachbar einen Dachausbau mit Quergiebel und Dachgauben realisieren kann, das benachbarte Grundstück aber nicht.

Die Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren entsprechen oft nicht mehr den aktuellen planungsrechtlichen und städtebaulichen Standards.

Eine ersatzlose Aufhebung scheidet aus, da dann zahlreiche Grundstücke planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen wären, was vermieden werden soll. Auch wäre dann statt des günstigeren Freistellungsverfahrens ein Baugenehmigungsverfahren mit mehr Bürokratie und höheren Kosten notwendig.

## 2. Zielsetzung der Überplanung

Durch die Gesamtüberplanung existiert zukünftig nur noch ein einheitlicher Bebauungsplan, so dass alle Einzelbebauungspläne einschließlich deren Änderungen durch die aktualisierte Planfassung mit einfacheren Regelungen zusammengefasst sind.

Der fortgeschriebene Gesamtbebauungsplan berücksichtigt so auch die Ziele des Baugesetzbuches nach flächensparendem Bauen, die vorrangige Innenentwicklung und Nachverdichtung, ebenso das energiegerechte Bauen zum Klimaschutz z.B. durch kompaktere Stockhäuser statt eingeschossiger Gebäude mit energetisch ungünstigen Dachgauben. Die nördlichen 4 Baugrundstücke südlich der Andreasstraße werden in den Geltungsbereich einbezogen, ebenso werden die Ausgleichsflächen nördlich davon gesichert.

## 3. Umgriff der Planung, festgesetzte Flächen und Wohngebäude

Der Umgriff des Gesamtbebauungsplans umfasst  $137.855 \text{ m}^2 = 13,7855 \text{ ha}$ . Derzeit sind im Geltungsbereich  $27.580 \text{ m}^2$  Grundflächen vorhanden. Im Baugebiet stehen 117 Wohngebäude auf  $84.261 \text{ m}^2$  Nettobaugrundstücksfläche.

Lt. Festsetzungen der Überplanung sind danach  $37.017 \text{ m}^2$  Grundflächen zulässig, also eine mögliche Nachverdichtung von 34 % bzw. einem Drittel an zusätzlichen Grundflächen. Die max. zulässige Geschossfläche beträgt rd.  $59.000 \text{ m}^2$ . In diesen Flächen wären bei üblichen Wohnungsgrößen und  $\varnothing 200 \text{ m}^2$  (entspricht etwa  $150 \text{ m}^2/\text{WE}$ ) Geschossfläche pro Wohneinheit rd. 292 Wohnungen möglich.

## 4. Wichtige, vereinheitlichte Einzelfestsetzungen

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird aus Gründen der Gleichbehandlung einheitlich mit 0,40, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** mit einheitlich max. 0,70 festgesetzt. Es werden statt Einzelbaufenstern zusammenhängenden Bauräume und die **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

Die **Wandhöhe** wird im südlichen Bereich bis zum West-Ost-Fußweg wahlweise zugelassen entweder mit 6,50 m als Stockhäuser mit flacher Dachneigung in Form von Satteldächern und Dachneigungen von  $15 - 30^\circ$ , oder mit 4,0 m mit steilerer Dachneigung der typischen Hauslandschaft entsprechend mit Dachneigungen von  $35 - 45^\circ$ . Bei beiden Gebäudetypen können sich zweigeschossige Gebäude ergeben, was dann auch zulässig ist. Es können aber auch – da die Zweigeschossigkeit nicht zwingend ist – eingeschossige Gebäude mit dem Ziel der Barrierefreiheit errichtet werden. Die max. Wandhöhen von 4,0 m und 6,50 m werden aufgrund der heute eher gewünschten höheren Raumhöhen und der größeren Stärken der Wärmedämmung, insbesondere beim ausgebauten Dach, zugelassen.

Im südlichen Bestandsgebiet **WA 1** werden **Einzel- und Doppelhäuser** zugelassen, um eine gewisse Nachverdichtung und bessere Ausnutzung des wertvollen Baulandes zu erreichen. Nachdem in einer früheren Änderung bei Zulassung von Doppelhäusern auch 2 WE je DHH zugelassen wurden, wird diese Regelung hier berücksichtigt. Dies ermöglicht bei

Grundstücksteilungen und Neubauten eine Erhöhung der Wohneinheiten, allerdings muss dann der neu aufgenommene erhöhte Stellplatzschlüssel eingehalten werden.

In den Bestandsgebieten **WA 2 und WA 3** nördlich des West-Ost-Fußweges werden regelmäßig nur **Einzelhäuser** zugelassen. Da dieses Gebiet neueren Datum ist werden die heutigen Anforderungen besser erfüllt und auch im Hinblick zur Festschreibung des Bestandsschutzes und des Vertrauens auf den neueren Bebauungsplan. Von der städtebaulichen Struktur und der Baugestaltung unterscheidet sich dieser Planteil deutlich vom Altbestand der 70er und 80er Jahre im Süden. Nachdem hier bereits bei Erstplanung 1993 ein Doppelhaus eingeplant und auch realisiert wurde, wird diese Möglichkeit so in die Neuplanung übernommen.

Als **Mindestgrundstücksgrößen** werden für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> festgelegt, für Doppelhäuser 350 m<sup>2</sup>, wobei abweichende Bestandsbebauungen als solche gesondert festgesetzt sind (Bestandsschutz).

Je Wohneinheit sind mind. **zwei Stellplätze** vorzusehen, davon mindestens 50% in Garagen; für Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> reicht 1 Stellplatz. Die Regelung ist bei Bestandswohnraum immer dann anzuwenden, wenn die vorhandene Wohnfläche um mehr als 10% erweitert wird, oder aber bei erheblichen Umbauten und Neubauten.

## **5. Ergänzungen bei der Grünordnung**

Mit dem gewählten flächenbezogenen Pflanzgebot (1 Laub-/Obstbaum pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) wird den Anforderungen nach Durchgrünung Rechnung getragen werden. Für die nördlichen Teilflächen, wo der Umfang der laut Planung festgesetzten Pflanzgebote stellenweise unterschiedlich ist, werden die Anforderungen vereinheitlicht. Erhaltungsfestsetzungen für bestehende Gehölze werden nur auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

## **4. Mobilisierung von Bauland, Innenentwicklung und Nachverdichtung**

Im Baugebiet bestehen derzeit noch 27 freie Parzellen. Mit der Überplanung des Baugebietes „Gachenbach-Nord“ soll auch eine Mobilisierung des bereits erschlossenen, aber bisher leider nicht genutzten Baulandes einhergehen, und zwar durch folgende Maßnahmen:

Durch den Erlass eines Baugebotes gem. § 176 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid für eine Einzelparzelle verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

***Durch Erlass eines besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB kann die Gemeinde nach Rechtskraft des B-Planes und zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und der vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen und ausüben.***

## **5. Verfahren**

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltbericht durchgeführt.

**Beschluss:**

Die Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes „Neuüberplanung Gachenbach-Nord“, Fassung 29.05.2020, wird gebilligt. Das Bauleitplanverfahren ist gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

**Abstimmung: Für: 14 Gegen: 0**

---



**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Auszuges:**

Schrobenhausen, den *13. Juli 2020*

**Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen**

Hecht