Neuüberplanung des Baugebietes „Gachenbach Nord“ in Gachenbach

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 flacherer oder steileren Dächern und Dachgauben usw.. Für den Bereich „Gachenbach-Nord“ besteht aufgrund der zahlreichen Einzel-Bebauungspläne einschließlich deren Änderungen eine unübersichtliche und auch unsichere rechtliche Ausgangssituation, bei Anfragen zur Bebaubarkeit und baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke.

Für die breite Bevölkerung ist es z.B. im südlichen Planbereich der 70er und 80er Jahre unverständlich, warum der direkt angrenzende Nachbar einen Dachausbau mit Quergiebel und Dachgauben realisieren kann, das benachbarte Grundstück 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 Freistellungsverfahren ein übliches Baugenehmigungsverfahren mit mehr Bürokratie und höheren Kosten notwendig.

2. Zielsetzung der Überplanung

Durch die Gesamtüberplanung besteht zukünftig nur noch ein einheitlicher Bebauungsplan, so dass alle Einzelbebauungspläne einschließlich deren Änderung durch die aktualisierte Planfassung mit einfacheren Regelungen ersetzt werden.

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 die Ausgleichsflächen nördlich davon gesichert.

3. Umgriff der Planung, festgesetzte Flächen und Wohngebäude

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

Lt. Festsetzungen der Überplanung sind danach 37.017 m^2 Grundflächen zulässig, also eine mögliche Nachverdichtung 34 % bzw. einem Drittel an zusätzlichen Grundflächen. Die max. zulässige Geschossfläche beträgt rd. 59.000 m^2. In diesen Flächen wären bei üblichen Wohnungsgrößen und ø 200 m^2 (entspricht etwa 150 m^2/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°, oder mit 4,0 m mit steilerer Dachneigung der typischen Hauslandschaft entsprechend mit Dachneigungen von 35 - 45 °. 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 und 6,50 m werden zugelassen wegen der heute eher gewünschten höheren Raumhöhen und der größeren Dicken der Wärmedämmung, insbesondere beim ausgebauten Dach.

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 neuer ist, besser die heutigen Anforderungen erfüllt und auch 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 dieses so in die Neuplanung übernommen.

Als **Mindestgrundstücksgrößen** werden für das Einzelhaus 600 m^2 festgelegt, für das Doppelhaus 350 m^2, wobei abweichenden Bestandsbebauungen als solche gesondert festgesetzt sind (Bestandsschutz).

Je Wohneinheit sind mind. **zwei Stellplätze** vorzusehen, davon mindestens 50% in Garagen; für Wohnungen bis 55 m^2 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^2 Grundstücksfläche) wird den Anforderungen nach Durchgrünung Rechnung getragen werden. Für die nördlichen Teilflächen, wo der Umfang der planlich 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 Besonderes Vorkaufsrecht 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 zu begründen und auszuüben.

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.

Bayern Gemeinde Gachenbach

30. Aug. 2021

Lengler
Erster Bürgermeister

Stand: 03.7.2020 R. Reiser