



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	06.07.2021	öffentlich	Vorberatung

### **Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 87 für den Bereich südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße; Erlass einer Veränderungssperre**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 beschlossen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der Grundstücke „südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße“ den Bebauungsplan Nr. 87 aufzustellen. Auslöser zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens waren seinerzeit die Baugesuche für die Grundstücke Walkürenstraße 12 und 12 a (künftig).

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden folgende wesentliche Planungsziele festgelegt:

- Sicherung der Vorgartenzone
- Sicherung der rückwärtigen Freibereiche

Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, eine Prüfung in Bezug auf die Steuerung der Zahl der Wohneinheiten und die Regelung von Nebenanlagen, Wintergärten und Pergolen vorzunehmen.

#### **Zurückgestellte Baugesuche:**

##### Walkürenstraße 12

Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich ursprünglich in seiner Sitzung am 19.05.2020 mit einem Bauantrag zur Errichtung einer privaten Fitnesshalle auf dem Grundstück Walkürenstr. 12., Fl.-Nr. 180/147. Das Einfügungsgebot würde zwar durch das beantragte Vorhaben gewährleistet, allerdings steht die Situierung der Baukörper im Widerspruch zu den Darstellungen im Nachverdichtungskonzept. Hiernach sind Teilbereiche der rückwärtigen Freiflächen als **Grünflächen** dargestellt.

Aufgrund der Darstellungen im Nachverdichtungskonzept und der geplanten Bebauung des rückwärtigen Freibereichs wurde das gemeindliche Einvernehmen **nicht hergestellt**.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele wurde die Verwaltung beauftragt, beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB zu stellen. Dies ist am 23.06.2020 erfolgt und wurde per Bescheid des Landratsamts München vom 19.10.2020 bestätigt. Die Frist für die Zurückstellung endet im Oktober 2021. Da es bereits jetzt schon absehbar ist, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan bis zum Fristende nicht rechtskräftig sein wird, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.



Sachgebiet: Bauverwaltung

### Walkürenstraße 12 a (künftig)

Des Weiteren befasste sich der Bau- und Verkehrsausschuss in seinen Sitzungen am 17.03.2020 (Vorlagen Nr. 2020/4348) und 19.05.2020 mit einem Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück östlich der Walkürenstr. 12 (Fl. Nr. 180/417, künftig Walkürenstr. 12 a). Das Vorhaben hielt gemäß der Eingabeplanung vom 24.03.2020 und der Umplanung vom 02.05.2020 zwar grundsätzlich die Maße der Umgebungsbebauung ein, jedoch wurde die vordere Baugrenze um mehr als ein untergeordnetes Bauteil überschritten. Um keinen Präzedenzfall zu schaffen, wurde das gemeindliche Einvernehmen **nicht hergestellt**.

### Neue Austauschpläne:

Am 25.11.2020 wurden überarbeitete Austauschpläne betreffend Walkürenstr. 12 a (künftig), Fl.Nr. 180/417, bei der Gemeinde eingereicht. Bei der Prüfung stellte die Verwaltung fest, dass die Planung in mehreren Punkten von dem derzeitigen Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 87 abweicht (u. a. Dachaufbauten, Dachform, Überschreitung der westlichen Baugrenze). Der BVA befasste sich zuletzt in seiner Sitzung am 19.01.2021 (Vorlagen-Nr. 2021/4592) mit der vorgenannten Austauschplanung. Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der oben genannten Abweichungen bzw. Überschreitung der westlichen Baugrenze **nicht hergestellt**.

Da hier auch Festsetzungen betroffen sind, die in dieser Form noch nicht im PIUA beraten und beschlossen wurden, wurde die Verwaltung auch hier beauftragt, beim Landratsamt München einen Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 BauGB zu stellen. Dies ist am 20.01.2021 erfolgt und befindet sich derzeit im Landratsamt in Bearbeitung.

Um die von der Gemeinde beabsichtigten Planungsziele aufrecht zu erhalten und die Bauleitplanung abzusichern, ist als plansichernde Maßnahme der Gemeinde, der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4849 abrufbar):

- Anlage: Satzung über die Veränderungssperre

### **Beschlussvorschlag:**

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 87 für den Bereich der Grundstücke südlich der Walkürenstraße, nördlich der Hauptstraße, östlich der Cramer-Klett-Straße in der Fassung vom 19.07.2021.

Gemeinde Neubiberg

Planungs-, Infrastruktur- und  
Umweltausschuss



Sitzung am 06.07.2021, TOP Nr.6

Sachgebiet: Bauverwaltung