



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 20 - Bauverwaltung	Frau Münch

Az.: 21/6102-189+190GTG/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ferienausschuss	02.09.2025	öffentlich	verschoben
Bauausschuss	28.10.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungspläne Nrn. 189+190/GAUTING "Am Patchway-Anger Nord + Süd"; Behandlung der Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen und den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

Abwägung_A_BP Patchway_Grundsatzbeschlüsse ABWÄGUNG 28.10.2025
Abwägung_B_BP Patchway_TÖBS NORD u. SUED ABWÄGUNG 28.10.2025
Abwägung_C_BP Patchway_TÖBS_NORD ABWÄGUNG 28.10.2025
Abwägung_D_BP Patchway_TÖBS_SUED ABWÄGUNG 28.10.2025
Abwägung_E_BP Patchway_ÖFFENTL NORD u. SUED ABWÄGUNG 28.10.2025
Auslegung_189_Gtg_Ableitung_Regenwasser_24_03_12_JAN
Auslegung_189_Gtg_Planzeichnung_u_Festsetzungen_20250116
Auslegung_189_u_190_Gtg_artenschutzrechtl_Voreinschaetzung_20200319_saP
Auslegung_189_u_190_Gtg_Bodenuntersuchung_Versickerung_20200317_GHB
Auslegung_189_u_190_Gtg_saP_Gauting_2021_V2
Auslegung_189_u_190_Gtg_schalltechnVertraeglichkeitsuntersuchung_M154854_02_Ber_1D
Auslegung_190_Gtg_Planzeichnung_u_Festsetzungen_20241205_GAU_B-Plan
Nr_190_NORD_FS
Auslegung_190_Gtg_VEP_Ansichten_241028_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Aussenanlagenplan_241119_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Fassadenschnitt_241028_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Grundriss_EG_241119_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Grundriss_Lageplan_241028_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Grundriss_OG_1_241119_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Grundriss_OG_2_241028_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Grundriss_OG_3_241028_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Grundriss_OG_4_241028_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Grundriss_UG_241119_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Inhaltsverzeichnis_241121_Inhaltsverzeichnis_VEP
Auslegung_190_Gtg_VEP_Laengsschnitte_241028_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Querschnitte_241029_Gauting
Auslegung_190_Gtg_VEP_Schema_Aussenanlagen_241119_Gauting
Auslegung_GAU_BP 189_Patchway SUED_BEGRUENDUNG
Auslegung_GAU_BP 190_Patchway NORD_BEGRUENDUNG
Auslegung_Mobilitaetskonzept_Patchway
Auslegung_Verkehrstechnische Untersuchung_Gauting_2025-05-22
Auslegung_Vermerk_Aktualisierung_saP_2025
neu_20251028_GAU_BP 189_Patchway SÜD_FESTSETZUNGEN_
neu_20251028_GAU_BP 190_Patchway NORD_FESTSETZUNGEN

Sachverhalt:

Am 08.10.2019 hat der Bauausschuss die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nrn. 189+190/GAUTING „Am Patchway-Anger Nord und Süd“ gefasst.

Am 19.11.2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bebauungsplan Nr. 189/GAUTING „Am Patchway-Anger Süd“ zu ändern.

Nach den Kommunalwahlen im März 2020 wurde vom Gemeinderat am 14.07.2020 ein Moratorium sowie eine ausführliche Beratung innerhalb einer Sondersitzung des Gemeinderates beschlossen. Dazu wurde am 27.07.2021 ein städtebauliches Konzept als Basis für den Bebauungsplan beschlossen.

Dieses Konzept wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 20.10.2022 in einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Während und nach der Veranstaltung konnten Anregungen zur Planung abgegeben werden.

In der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 10.01.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum städtebaulichen Konzept angehört.

Über die Anregungen wurde im Bauausschuss am 05.04.2022 beschlossen.

Vom Büro Skorka wurde daraufhin jeweils ein Bebauungsplanentwurf erstellt.

Im Anschluss daran hat der jeweilige Entwurf in Abstimmung mit den Eigentümern verschiedene Änderungen erhalten.

Die Entwürfe wurden vom Büro Skorka für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt:

Der Bebauungsplan Nr. 189/GAUTING wurde am 16.07.2024 vom Bauausschuss behandelt.

Der Bebauungsplan Nr. 190/GAUTING wurde am 17.12.2024 vom Bauausschuss zur Auslegung frei gegeben.

Die Auslegung fand statt in der Zeit vom 10.02. bis einschließlich 12.03.2025.

Aufgrund eines Fehlers (die Bebauungsplanunterlagen waren an zwei Tagen online nicht verfügbar) wurde die öffentliche Auslegung wiederholt. Sie fand statt vom 02.06. bis einschließlich 02.07.2025. In dieser Zeit standen die Planunterlagen mit städtebaulichen Begründungen und sämtlichen Gutachten online 24/7 zur Einsichtnahme bereit. Während der Öffnungszeiten des Rathauses lagen diese Unterlagen auch im Zimmer 2.01 aus.

Von der Öffentlichkeit wurde umfangreich Stellung genommen. Einige Stellungnahmen waren wortgleich, andere im Inhalt gleich, so dass die Anregungen, die einen gleichen oder vergleichbaren Inhalt hatten in der Abwägungsanlage A zusammengefasst wurden und dazu Grundsatzbeschlussvorschläge erarbeitet wurden.

Weitere individuelle Anregungen folgen in der Abwägungsanlage E.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde im üblichen Umfang Stellung genommen.

Zu den eingegangenen Anregungen wurden in der Abwägungsanlage B, C und D Beschlussvorschläge erarbeitet

Aufgrund der in der Anlage dargelegten Beschlussvorschläge sind einzelne Änderungen der Bebauungsplanentwürfe erforderlich. Zu diesen Änderungen soll eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung stattfinden.

Zwischenzeitlich werden die städtebaulichen Verträge ausgearbeitet, die vor dem Satzungsbeschluss vereinbart werden müssen.

In der Anlage befinden sich

- alle Unterlagen, der öffentlichen Auslegung vom 02.06.-02.07.2025,
- die Abwägungsanlagen A bis E
- sowie die geänderten Bebauungsplanentwürfe mit den farblich markierten Änderungen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö/0853 vom 21.10.2025.
2. Der Bauausschuss beschließt zu den Abwägungsunterlagen

Teil A:

Grundsatzbeschluss 1:

Die Gemeinde hält am geplanten Maß der Nutzung und der Ausgestaltung der Baukörper fest.

Grundsatzbeschluss 2:

Die Gemeinde hält an der Höhenentwicklung der Bebauung fest.

Grundsatzbeschluss 3

Die Gemeinde hält an der bisher festgesetzten Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen fest. Um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen, wird jedoch ein Zusatz eingeführt, wonach für Wohnungen, die nach BayWoFG gefördert werden, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf 0,5 / WE reduziert wird.

Die in den Bebauungsplanentwürfen geforderten Besucherstellplätze sollen in der bisherigen Anzahl und Lage beibehalten werden. Dies wird mit den städtebaulichen Verträgen gesichert.

Grundsatzbeschluss 4:

Die Gemeinde hält an der angesetzten Zahl der künftigen Bewohner als Berechnungsgrundlage fest.

Grundsatzbeschluss 5:

Die Verkehrsuntersuchung wurde nochmals aktualisiert. Die aktuelle Fassung wird der erneuten Auslegung beigelegt.

Alle weiteren Beschlüsse aus den Abwägungsunterlagen Teile B bis E siehe Anlage.

Die Abwägungsunterlagen Teile A bis E werden Bestandteil des Beschlusses.

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der erneuten öffentlichen Auslegung. Diese wird verkürzt auf 14 Tage stattfinden. Stellungnahmen können dabei ausschließlich zu den geänderten Planunterlagen abgegeben werden.

Gauting, 27.10.2025

Unterschrift