

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gollenshausen, Seebrucker Straße“

Begründung

Der Bebauungsplan von 1998 weist 2 Baufenster aus. Es wurde die GRZ mit 0,25 und gleichzeitig ein Maximum der Bodenversiegelung von 50 % festgelegt.

Es gilt die BauNVO 1990 und 2013. Damit sind die Überschreitungsprivilegien für Nebenanlagen, Carport, Stellplätze, Terrassen und Zufahrten entfallen.

Um den für einen Gartenbaubetrieb erforderlichen Verkehr mit Rangierflächen, Zufahrt und Stellplätzen darzustellen wäre die GRZ alleine durch diese Flächen soweit verbraucht, dass die beiden Baufenster nicht mehr bebaut werden können.

Das nordwestliche Baufenster wurde bereits mit einem Betriebsgebäude mit Betriebswohnung, Büro und Halle für den Gartenbaubetrieb Puchstein bebaut. Einige Jahre später wurden im westlichen Grundstück ein Carport und Stellplätze errichtet, neben den ausgewiesenen Baufenstern.

Durch den Entwurf des geltenden B-Plans ergibt sich eine für gewerbliche Zwecke ungünstige Hangsituation für das zweite Baufenster und eine lange kurvige Zufahrt. Die festgelegte Teilung für die Wohnnutzung, als vertikale Teilung, geht nicht auf die Topografie ein (EG Wohnflächen Süd- und Ostseitig unattraktiv im Hang eingegraben – Kellerraum).

Um die Entwicklung des Betriebes an diesem Standort zu ermöglichen soll nun im Rahmen einer B-Plan-Änderung das ursprüngliche Schutzziel, nämlich eine moderate Versiegelung von max. 50 % erhalten bleiben und gleichzeitig die Festsetzungen mit der GRZ so gestaltet werden, dass die beiden Baufenster auch tatsächlich für eine Bebauung mit Betriebsgebäuden genutzt werden können.

Das Baufenster 2 soll nun in der Lage geringfügig verschoben werden und die Höhenlage an das tatsächliche Gelände im Südosten angepasst, die Höhenfestsetzung entsprechend geändert werden.

Eine Wohnnutzung soll für das geänderte Baufenster flexibel bis maximal 50 % der Geschoßfläche des Baukörpers zugelassen werden.

Mit dem Neubau des zweiten Betriebsgebäudes soll der bestehende sehr beengte und unpraktische Zustand neu geordnet werden und auch der zwischenzeitlich notgedrungen mit Materiallagerungen zweckentfremdete Carport wieder seiner ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Für das Grundstück Flur-Nr. 824/4
Am Seefeld 9+11
83257 Gstadt a. Chiemsee

Anlage zum Entwurf in der Fassung vom **24. Mai 2022**

Gstadt a. Chiemsee **17. Aug. 2022**



**1. Bürgermeister
Gstadt a. Chiemsee**