

Gemeinde

Gauting

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Nr. 137-2 / GAUTING
für einen Teilbereich südöstlich der
Königswieser Straße

umfassend die Grundstücke Flur Nr. 316, 316/2 bis /4,
317, 317/2 bis /5, 1202, 1241/2, 1242, 1242/1 bis /3,
1238/2 und Teilflächen aus 342/1, 1170, 1170/4, 1264,
1264/2 bis /3, Gemarkung Gauting

in der Fassung vom 15.05.2018

Planfertiger

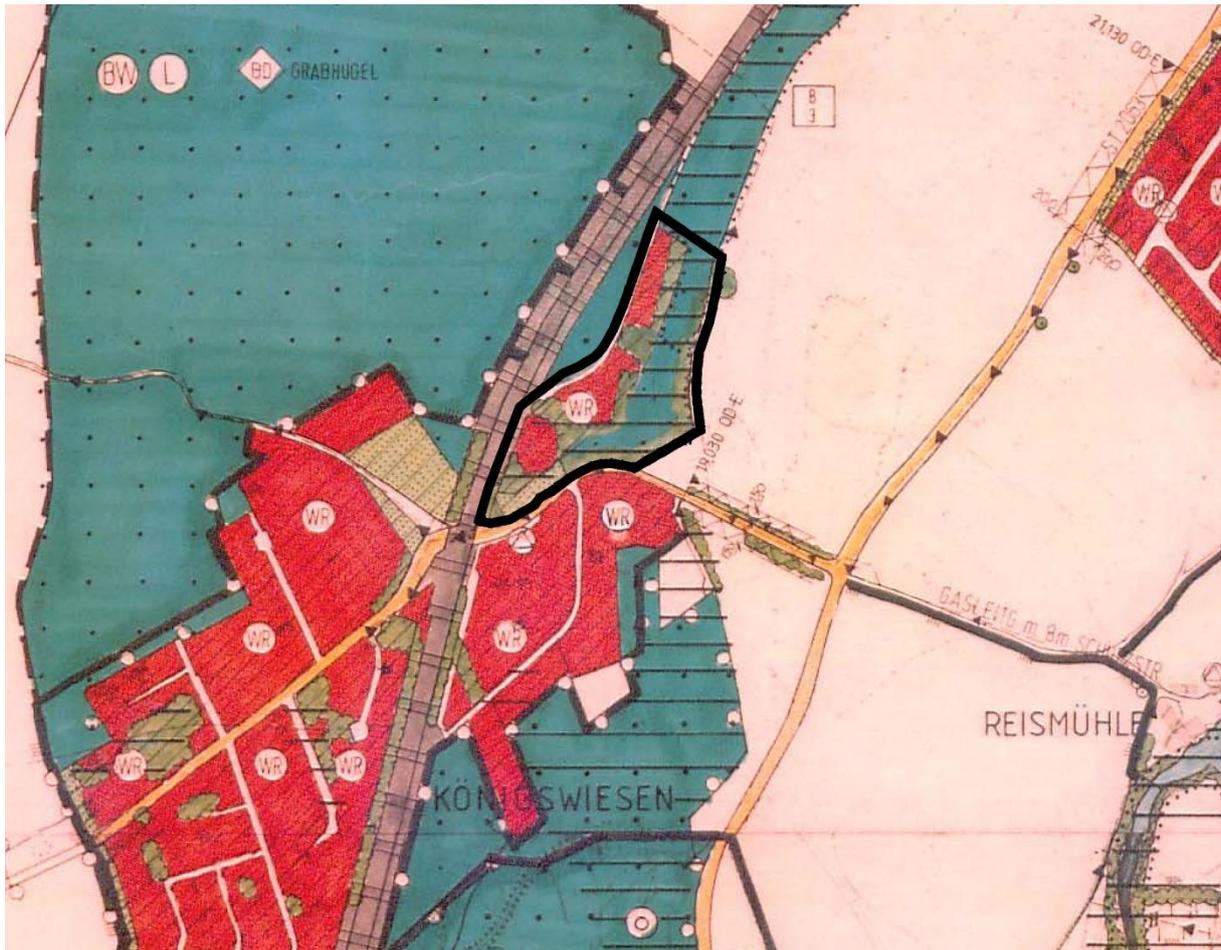
DFH-Planung
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Grillparzerstr. 47, 81675 München
Tel.: 089 / 82 95 88 70, mail@dfh-planung.de

Monika Treiber
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Rieser Str. 70, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel.: 08152 / 3153, monika.treiber@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Anlass und Ziele der Planung.....	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2	Bauleitplanung	5
3.3	Ortsrecht	5
3.4	Fachplanungen	6
4	Beschreibung des Planungsgebietes.....	7
4.1	Lage, Topographie	7
4.2	Städtebauliche Statistik	8
4.3	Bestehende Nutzungen und Strukturen.....	8
4.4	Erschließung	8
5	Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Bauliche Gestaltung	11
5.5	Erschließung und Stellplätze	11
5.6	Immissionsschutz.....	12
5.7	Grünordnung	12

1 Übersicht



Darstellung ohne Maßstab (Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stand 06.02.1990)

2 Anlass und Ziele der Planung

Für den Bereich südöstlich der Königswieser Straße wurde am 02.03.2004 der Bebauungsplan Nr. 137/GAUTING erlassen. Am 08.07.2008 wurde der Bebauungsplan aufgrund eines Gerichtsverfahrens für die Grundstücke Fl.Nrn. 316 und 316/4 geändert (B-Plan Nr. 137-1/GAUTING). Im Zuge einer inzidenten Überprüfung hat der BayVGH mit Urteil vom 22.09.2015 (1 B 14.1652) beide Bebauungspläne für insgesamt unwirksam erklärt. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erlaube es zwar den Umfang, in dem die im Bauland liegende Fläche eines Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfe, durch Festsetzung einer absoluten Quadratmeterzahl zu bestimmen. In diesem Fall müsse aber ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlugen, angesetzt werden (RdNr. 25). Die Festsetzung „höchstzulässige Grundfläche ... inklusive der Fläche möglicher Balkone“ beziehe sich nicht auf alle mitzurechnenden Anlagen, sondern nur auf den jeweiligen Hauptbaukörper und berücksichtige die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht (RdNr. 26). Der Verwaltungsgerichtshof hat das in der Begründung des B-Plan Nr. 137/GAUTING unter Nr. 1.2 angegebene Ziel „maßvolle Verdichtung im sensiblen Bereich nahe der Hangkante“ als städtebaulich gerechtfertigt eingestuft (RdNr. 17). Diese Zielsetzung und gleichzeitig der Schutz der Hangflächen sind weiterhin für den planerisch-gestalterischen Willen der Gemeinde maßgeblich. Daher beabsichtigt die Gemeinde, für den Bereich südöstlich der Königswieser Straße einen Bebauungsplan neu aufzustellen, der ihre zulässiger Weise verfolgten städtebaulichen Ziele umsetzt und die von Verwaltungsgerichtshof festgestellten Mängel vermeidet. Dieser ersetzt die derzeit rechtsverbindliche Innenbereichssatzung vom 02.11.1977, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 04.07.1978. Der Bauausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 16.02.2016 gefasst.

Der Anlass für die Planung besteht vordringlich in der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Bestandsgebietes. Aufgrund der besonderen topografischen Lage des bestehenden Baugebietes oberhalb des landschaftlich bedeutsamen Würmtal Hochufers werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Erhaltung des Gebietscharakters einer stark durchgrüneten Siedlung, geprägt durch massiven Baumbestand
- Regelung der Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der besonderen Geländesituation oberhalb des Hochufers
- Freihalten von Sichtbeziehungen zwischen Berg- und Tallagen
- Sicherung des Gebäudetypus einzeln stehender Wohngebäude
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan dient grundsätzlich dem Ziel der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb eines Bestandsgebietes. Nachdem die Voraussetzungen erfüllt werden, wird das Bebauungsplanverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Von einem Umweltbericht wird abgesehen, da bei Innenentwicklungsbebauungsplänen die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig gelten. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München im bebauten Bestandsgebiet (Wohnbaufläche Königswiesen). Nördlich angrenzend befindet sich das Trenngrün Nr. 38 als frei zu haltende Fläche zwischen Königswiesen und dem Hauptort Gauting.

3.2 Bauleitplanung

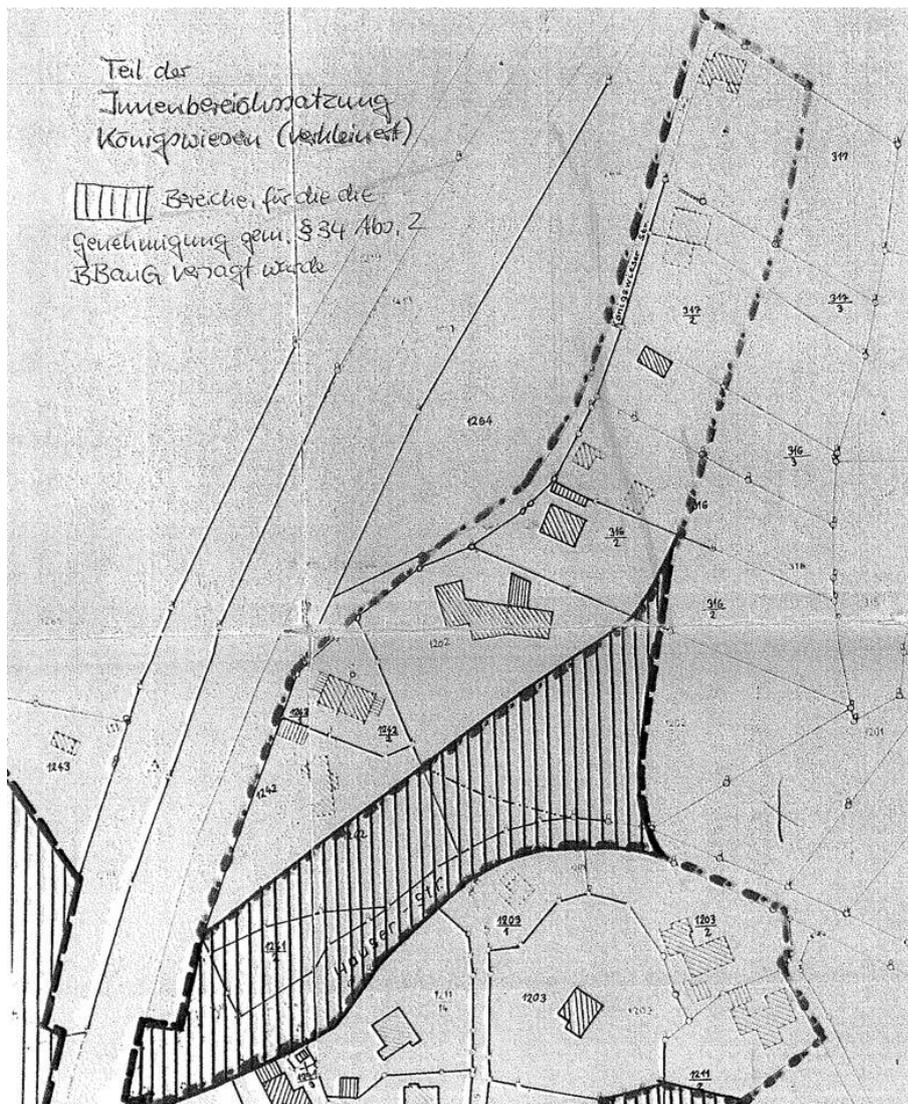
Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1990 wird das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet bzw. die Hangflächen als „vorhandenes Gehölz“ und „landschaftlich besonders wertvoller Bereich (Geländeform, Gehölzstruktur, Ökologie)“ dargestellt.

3.3 Ortsrecht

Innenbereichssatzung

Für den Ortsteil Königswiesen trat am 02.11.1977 die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Königswiesen, genehmigt von der Regierung von Oberbayern vom 19.05.1978, in Kraft. Das Baurecht beurteilt sich auf Grundlage des durch Satzung definierten Innenbereichs nach § 34 BauGB.



Darstellung ohne Maßstab (Ausschnitt Innenbereichssatzung)

Sonstige relevante Satzungen

- Einfriedungssatzung i. d. F. vom 12.06.2004
- Stellplatzsatzung vom 26.10.2009 i. d. F. der 2. Änderung vom 30.12.2015
- Werbeanlagensatzung vom 18.02.2015

3.4 Fachplanungen

Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten ist nicht bekannt.

Natur- und Denkmalschutz

Im nördlichen Planungsgebiet befindet sich gemäß Bayerischer Biotopkartierung das Biotop 7934-0003-001 „westliche Würmtalstufe zwischen Gauting und Königswiesen“.

Weitere Angaben zum Naturschutz sind in der Grünordnung enthalten, die als separates Dokument vom Büro Monika Treiber vom 15.05.2018 als Bestandteil dieser Begründung beiliegt.

Laut Bayerischen Denkmalatlas werden im Planungsgebiet keine Denkmäler beschrieben.

Immissionen aus Schienenverkehr

Im Nahbereich zum Planungsgebiet befindet sich die Bahnstrecke München-Mittenwald. Aufgrund dessen ist mit Immissionen aus Schienenverkehr zu rechnen.

Es liegt eine Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Dr. Frank Müller-Boruttau vom 07.10.1998 (Bericht Nr. 333.05.1) mit ergänzender Stellungnahme vom 03.04.2002 (Aktennotiz N333341.doc) vor. Die darin angeführten Festsetzungsvorschläge für Maßnahmen zum Immissionsschutz sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

4 Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Lage, Topographie

Das Planungsgebiet mit einer flächenmäßigen Ausdehnung von ca. 3 ha liegt im Ortsteil Königswiesen am südlichen Rand des Gemeindegebiets. Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Hauser Straße (Ortsdurchfahrt der Kreisstraße STA 3), im Westen durch die Königswieser Straße, im Norden durch die bewaldete Hangfläche des Grundstücks Flur-Nummer 321, Gemarkung Gauting und im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zwischen den bewaldeten Hangflächen und der Starnberger Straße (Staatsstraße St 2063) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 316, 316/2 bis /4, 317, 317/2 bis /5, 1202, 1241/2, 1242, 1242/1 bis /3, 1238/2 und Teilflächen aus 342/1, 1170, 1170/4, 1264, 1264/2 bis /3 der Gemarkung Gauting.

Das Planungsgebiet besteht aus einer Plateaufläche und einem steil nach Osten abfallenden Moränenhang des Würmtals. Die Höhendifferenz zwischen Plateau und Talboden beträgt ca. 25 m. Die Ausdehnung des Planungsgebiets von Süden nach Norden beträgt ca. 350 m, von Westen nach Osten ca. 80 bis 150 m.

Weitere Informationen zur naturräumlichen Eingliederung sind der beiliegenden Begründung zur Grünordnung zu entnehmen.

4.2 Städtebauliche Statistik

Private Bauflächen: Fläche zwischen der Königswieser Str. und der Begrenzung des stark abfallenden Geländes des Hochufers	9.106 m ²	30,7 %
Private Grünflächen: stark durchgrünte Hochuferflächen und Talboden	18.389 m ²	62,0 %
Öffentl. Verkehrsfläche: Königswieser Str.	2.167 m ²	7,3 %
Planungsgebiet Gesamt	29.662 m²	100,0 %

4.3 Bestehende Nutzungen und Strukturen

Die Art der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ist ausschließlich Wohnen. Ebenso ist der südlich angrenzende Ortsteil Königswiesen durch reines Wohnen geprägt.

Siedlungstypologisch weist die Bebauung entlang der Königswieser Straße eine heterogene Struktur auf. Ab den 1930er Jahren entstanden rund 10 Gebäude, die entsprechend den topografischen Verhältnissen zwischen der Königswieser Straße und dem abfallendem Gelände des Würmufers in ihrer Größe variieren. Während sich die Baukörper im nördlichen Teil des Planungsgebietes hinsichtlich ihrer Grundflächen und Ausrichtung ähneln, sind im südlichen Teil größere Baukörper vorhanden, die eine freiere Baukörperstellung auf dem Grundstück, aufgrund der größeren Plateaufläche, aufweisen. Die Bebauung ist durchwegs zweigeschossig mit einer Dachgeschossausbildung unterhalb der Vollgeschossigkeit gem. Art. 2 Abs. 5 BayBO a. F. (Art. 83 Abs. 7 BayBO).

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind im nördlichen Teil des Planungsgebietes die Abstände zwischen den Gebäuden und dem abfallenden Gelände eng bemessen. Die nutzbaren Privatgärten sind hauptsächlich südlich und nördlich des Hauptgebäudes angeordnet, die talwärts ausgerichtete Ostseite ist als steil abfallende Böschung nur eingeschränkt nutzbar.

Das Planungsgebiet ist insgesamt stark durchgrünt. Ebenso sind die außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Flächen als Teil vom „Königswieser Forst“ den bewaldeten Plateauflächen des Würmtals zuzuordnen.

4.4 Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Ortsstraße bzw. Anliegerstraße Königswieser Straße erschlossen. Diese ist südlich des Planungsgebietes durch die Hauser Straße (Kreisstraße

STA 3) mit dem höherrangigen Verkehrsnetz verbunden. Im Norden führt die Königswieser Straße in den Ortskern von Gauting.

Unmittelbar südlich des Planungsgebietes an der Bahnunterführung mit der Hauser Straße befindet sich die MVV-Regionalbus-Haltestelle Königswiesen über die man den S-Bahnhof Gauting als höherrangige ÖPNV-Anbindung erreichen kann.

5 Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Bauland wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe sowie Anlagen für soziale und sportliche Zwecke als ausnahmsweise zulässige Nutzungen i. S. des § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO werden aufgrund der überwiegend begrenzten Platzverhältnisse auf der Plateaufläche und der knappen Erschließung explizit ausgeschlossen. Ebenso sind Mobilfunkanlagen als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen wird der Gebietscharakter des reinen Wohnens verstärkt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich grundsätzlich aus den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bestands-Baurechten ab. Die Bemessung der Grundflächen ermöglicht gegenüber dem Bestand noch eine maßvolle Entwicklung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung festgesetzt. Die Grundfläche wird als absoluter Wert grundstücksbezogen angegeben. Hierdurch wird der heterogenen Bebauungsstruktur sowie der unterschiedlichen Größen der Plateauflächen Rechnung getragen. Zur Verdeutlichung werden bei den grundstücksübergreifenden Bauräumen die Grundflächen durch Knödellinien abgegrenzt.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen und Vordächern um bis zu 15 % und durch § 19 Abs. 4 BauGB-Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die zulässigen Überschreitungen beziehen sich jeweils auf die festgesetzte Grundfläche, sodass summarisch um insgesamt bis zu 65 % überschritten werden darf. Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten leiten sich aus den im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelten bestehenden Grundflächen ab. Durch die Begrenzung

der Grundflächen auf das notwendige Maß soll dem planerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die zulässige Höhenentwicklung beträgt maximal 2 Vollgeschosse mit Wandhöhe 6,50 m. Diese leitet sich aus dem Bestand und der weiteren Umgebung ab. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die natürliche Geländeoberfläche herangezogen. Im Falle von Hanglage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist als Bezugspunkt jener Punkt maßgeblich, der im Geländeschnitt der Straßenbegrenzungslinie am nächsten liegt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und aufgrund des begrenzten Flächenangebots auf dem Plateau wird die höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude und einer Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Dadurch werden vorbeugend einer möglichen Übernutzung der Grundstücke in Folge des hohen Siedlungsdrucks die Zahl der notwendigen Stellplätze und der damit einhergehende Versiegelungsgrad minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausgestaltung der Bauräume ist durch die topografischen Gegebenheiten auf natürlichem Wege begrenzt. Im Norden des Planungsgebietes wird die Bauraumtiefe durch die talwärts ausgerichtete Außenwand des nördlichsten Gebäudes definiert. Im weiteren Verlauf betragen die Bauraumtiefen 18 m inklusive eines 3 m tiefen Vorgartens. Diese Tiefen definieren die rückwärtigen Baugrenzen, die sich einerseits durch die prägende Bestandsbebauung im Sinne des § 34 BauGB ergeben und andererseits aus topografischer Sicht die Grenze zwischen dem Plateau und dem stark abfallenden Gelände des Würmhochufers abbilden. Der hinweislich unterlegte Höhenlinienplan mit einer Äquidistanz von 1 m stellt zusätzlich die tatsächlichen topografischen Gegebenheiten für diesen Bereich dar. Im südlichen Planungsgebiet sind die Bauräume entsprechend der größeren Plateaufläche unter Berücksichtigung des Baumbestands großzügiger gefasst.

Die Bauräume sind durch seitliche Abstände so gegliedert, dass eine durchgehende Bebauung, die mit Nebenanlagen und Garagen einen geschlossenen Eindruck bewirken würde, verhindert wird. Das Freihalten von Flächen zwischen den Gebäuden ist ein wesentliches planerisches Ziel, das schon durch die Darstellung von gegliederten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan begründet und im Bebauungsplan weiterentwickelt wird. In der Grünordnung werden diese Zwischenräume als Flächen, die von Gebäuden aller Art und Hecken freizuhalten sind, festgesetzt. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Bauräume zulässig, offene Stellplätze ohne Überdachung und sonstigen baulichen Einhausungen zusätzlich auf den dafür festgesetzten Flächen.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Hauptgebäude sind giebelständig zur Straßenbegrenzungslinie auszurichten, d. h. vornehmlich West-Ost-Richtung. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Durchlässigkeit zwischen Straße und Hangfläche bzw. Tal zu verstärken und der Dachlandschaft ein homogenes Erscheinungsbild zu geben.

Sattel- und Walmdächer sind mit mittigem First und gleicher Dachneigung von 20° bis 28° zulässig. Dadurch wird die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus grundsätzlich eingeräumt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6° bis 15° zulässig. Flachdach- bzw. Terrassengeschossausbildungen sind aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig. Die im Planungsgebiet bestehenden Teile von Hauptgebäuden mit Flachdachausbildung genießen Bestandsschutz.

Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdach auszubilden, um deren bauliche Erscheinung dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen und zusätzlich die zuvor beschriebene Durchlässigkeit des Gebietes nicht zu beeinträchtigen.

Balkone und Erker sind außerhalb des Bauraums nur zulässig, soweit sie untergeordnet i. S. des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO sind und keinen Geländekontakt erzeugen. Die Überschreitung von Baugrenzen durch grundflächenrelevante Anlagen aller Art mit Bodenkontakt ist unzulässig. Die gesondert festgesetzten Flächen für offene Stellplätze ohne Überdachung und sonstige bauliche Einhausungen sind davon ausgenommen.

5.5 Erschließung und Stellplätze

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Königswieser Straße, die in diesem Abschnitt als Anliegerstraße mit Mischprinzip und Geschwindigkeitsbegrenzung geführt wird. Der derzeitige Ausbauzustand weist über Strecken eine Breite zwischen 4 m und 5 m aus, wodurch im Begegnungsverkehr Behinderungen auftreten können. Der Bebauungsplan sieht daher vor, den nördlichen Teil der Straße auf Grundlage der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) auf 5,25 m Breite aufzuweiten. Damit soll der mindest notwendigen Aufnahmefähigkeit des fließenden Verkehrs Rechnung getragen werden. Die betreffenden Teilflächen der privaten Grundstücke Fl.Nr. 1170/4, 1264/0, 1264/2 und 1264/3 sind in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Rückgriff auf die privaten Außenbereichsflächen erfolgt sowohl unter Würdigung der Interessen der betreffenden Eigentümer als auch unter Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer, die ansonsten Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung stellen müssten. Unter Berücksichtigung der Eingriffsintensität und aus Platzgründen wird Rückgriff auf die nicht

bebaubaren Flächen westlich der Königswieser Straße genommen. In der Mitte des Planungsgebietes werden auf der Aufweitung des Straßengrundstücks nachrichtlich zwei Parkplätze auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 342/1 vorgeschlagen.

Der Stellplatznachweis bemisst sich nach den in Gauting üblichen Werten. Je Wohnung sind bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 120 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und größer 120 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder nicht real geteilter Haushälfte sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei den Berechnungen sind ungerade Stellplatzzahlen aufzurunden. Für andere Nutzungen ist die GaStellV vom 30.11.1993 anzuwenden.

5.6 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft zur Bahn-Trasse werden im Planungsgebiet Beeinträchtigungen durch Immissionen erwartet. Auf der Basis von Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnischen Untersuchungen werden daher Festsetzungen getroffen, mit denen den zu erwartenden Immissionen bautechnisch begegnet wird. Die entsprechenden Untersuchungen sind der Begründung beigelegt.

5.7 Grünordnung

Zur Grünordnung liegt ein separates Dokument vom Büro Monika Treiber vom 15.05.2018 bei, das Bestandteil dieser Begründung ist.

Gauting,

.....
(Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin)