

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 46 – 6 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-216 Bearb.: Ang
Plandatum	25.07.2017

Begründung

1 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist in dem seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting, wie auch in dem seit dem 10.07.1964 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 46 Gauting Ost, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf dem zu überplanenden Grundstück Flur Nr. 907 befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, das als Behelfswohnheim im Jahr 1947, also vor Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans, baurechtlich genehmigt worden ist.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nicht festzusetzen sind.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, das gemeindeeigene Grundstück Fl. Nr. 907 einer Neubebauung zuzuführen. Auf dem Grundstück soll künftig Baurecht ermöglicht werden, wobei der Grünzug, vor allem entlang der Frühlingsstraße, erhalten bleiben soll.

Die Gemeinde Gauting hat in den 1960er Jahren den Bebauungsplan Nr. 46/GAUTING Ost aufgestellt, in dessen Umgriff das Grundstück Fl. Nr. 907 liegt. In diesem Bebauungsplan ist das Grundstück Fl. Nr. 907 als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, daher soll auf diesem Grundstück Wohnbebauung als Geschosswohnungsbau, entsprechend der angrenzenden Bebauung, errichtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 46/GAUTING Ost wird durch diese Änderung entsprechend zu ändern.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde durch diesen Bebauungsplan, der als Angebotsbebauungsplan zu verstehen ist, das städtebaulich verträgliche Baurecht sicher und dennoch, durch möglichst offene Festsetzungen, dem späteren Bauwerber Freiräume beider Situierung und Gestaltung lassen. Der vorgesehene Bauraum ist daher relativ großzügig ausgewiesen dennoch sollen die städtebaulich relevanten Grüngliederungen, vor allem entlang der Frühlingsstraße erhalten bleiben.

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt worden.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Gauting, nördlich des Buchendorfer Bergs. Das Planungsgebiet ist bereits mit einem als Behelfswohnheim im Jahr 1947 genehmigten eingeschossigen Gebäude bebaut. In diesem Bereich ist das Gelände eben, nach Norden, Osten und Westen steigt das baum- bzw. gebüschbestandene Gelände teilweise steil an.

Im Westen grenzt der „Rodelberg“ mit der daran anschließenden zeitlich begrenzten Schulnutzung an, im Norden grenzt Wohnbebauung an und Süden liegt das Grundstück am Büchendorfer Berg.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird innerhalb des Baulands als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, Betriebe des Beherbergungsunternehmens, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und auch Tankstellen sind unzulässig, da sie gebietsuntypisch sind und auch auf Grund des höheren Verkehrsaufkommens nicht in dieses Gebiet passen.

Grundlage des Bebauungsplans war ein Höhenaufmaß mit Baumaufmaß des Ing. Büro Geosys-Eber Ingenieure. Da bei jeglichen Eingriff in das Gelände die darin befindlichen Bäume in ihrer Standfestigkeit beeinträchtigt wären und daher auch gefällt werden müssten, wird ausschließlich der landschaftlich bedeutsame Höhenrücken entlang der Frühlingstraße sowie der östliche Bereich, entlang des Buchendorfer Bergs, als öffentliche Grünfläche weiter erhalten und auch so ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Wandhöhe definiert. Es wird von einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,35 ausgegangen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten, also durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6, bezogen auf das Bauland, überschritten werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb des Baulands errichtet werden.

Da es ein exaktes Aufmaß gibt, wird die Wandhöhe und auch deren Bezugspunkt, die Oberkante Erdgeschossrohfußboden mit Höhen ü.NN festgesetzt. Mit den maximal zulässigen Wandhöhen ist auf dem Grundstück damit eine bis zu dreigeschossige Bebauung im Westen und Osten zulässig. Das Verbindungsglied zwischen den beiden ist als überdachte Tiefgarage geplant die, von der Buchendorfer Straße ebenerdig erschlossen ist und nur eingeschossig geplant ist.

Die dreigeschossigen Gebäude sind mit begrünten Flachdächern vorgesehen. Da der Hang um ca. 8 m – 9 m sowohl nach Norden, Osten und Westen ansteigt, reichen die Gebäude nur knapp über die Hangkuppe.

Die für die künftigen Wohnungen erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage (überdeckte Parkdeck) nachgewiesen, die ebenerdig vom Buchendorfer Berg aus erschlossen ist. Die Tiefgaragenausfahrt ist mittig zwischen die vorgeschlagenen Baukörper gelegt, so dass die Zu- und Ausfahrt möglich einsichtig ist. Das Parkdeck ist mit einem begrünten Flachdach zu überdecken, dessen Humusauftrag ausreichend für Bepflanzung ist-. Da die Wohnungsgrößen und auch die Wohnungszahl noch nicht bestimmt ist, wird der Stellplatzschlüssel nach Wohnungsgrößen aufgesplittet. Zusätzlich zur Tiefgarage /Parkdeck, können Besucherstellplätze noch innerhalb des Baulands bzw. Bauraums im Norden und Osten untergebracht werden.

Die private Grünfläche im Westen, als Verlängerung des Grünzugs entlang der Frühlingstraße, und im Osten, straßenbegleitend zum Buchendorfer Berg, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die im Baumaufmaß eingemessenen Bäume werden hier als zu erhaltende Bäume dargestellt. Die bestehenden Bäume innerhalb des Bauraums werden als zu entfernende Bäume dargestellt.

Um eine Bebauung zu realisieren ist es erforderlich Stützmauern auszubilden. Da aber sehr unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Bauraums möglich sind, wird die erforderliche Stützwand als Hinweis aufgenommen.

Gemeinde:

Gauting, den

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