

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

**Nr. 178 / Gauting für die Grundstücke
Flur Nrn. 844/3, 844/8, 844/11, 844/12T
und 845 westlich des Zacherlwegs**

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Gau 2-217

Bearbeiter: Ang

Plandatum

24.07.2018

Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist im seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Grundstücke innerhalb des Planungsumgriffs sind inmitten des Bebauungsplans Nr. 46/GAUTING gelegen, der jedoch aus dem Umgriff des Bebauungsplans ausgenommen ist, so dass das Baurecht sich für diese Grundstücke gem. § 34 BauGB bemisst.

Der vorliegende Bebauungsplan 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, wenn es sich um Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt. Im vorliegenden Fall verursacht der Bebauungsplan zwar Eingriffe im naturschutzfachlichen Sinne (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB); diese gelten aber nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als bereits zuvor zulässig und müssen daher nicht ausgeglichen werden.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass war ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und dem damit verbundenen Abriss des bestehenden Einfamilienhauses auf Flur Nr. 844/3, in zwei alternativen Varianten. Variante 1 sah einen Baukörper unmittelbar an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 907 mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 vor, bei Variante 2 wurde der Baukörper von der Grenze zu Fl.Nr. 907 zwar abgerückt, nun aber fielen die Abstandsflächen auf Flur Nr.-. 845.. Der Bauausschusses verweigerte am 10.05.2016 das erforderliche Einvernehmen.. Gleichzeitig wurde beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde ebenfalls am 10.05.2016 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die künftige städtebauliche Entwicklung in dem Bereich westlich des Zacherlweges zu steuern.

Bei der städtebaulichen Ausgangslage ist zunächst zu berücksichtigen, dass für die nordöstlich des Aufstellungsbereichs gelegenen Grundstücke der Bebauungsplan Nr. 52/GAUTING existiert, der in seinem Planbereich einen umfangreichen Geschosswohnungsbau festsetzt. Es handelt sich bei der Planungskonzeption um große Baukörper mit einer Höhenentwicklung von 3 bis 4 Geschossen. Gleichwohl ist dieser Bereich zwischen den Wohngebäuden durch größere Freiflächen gekennzeichnet. Daneben ist zu berücksichtigen, dass unterhalb der Hangkante, die an der östlichen Grundstücksgrenze von FINr. 907/2 und der nördlichen Grundstücksgrenze von und 907/2 verläuft, der Bebauungsplan Nr. 46/GAUTING OST besteht. Da sich auf dem Grundstück FINr. 844/3 bauliche Änderungen ergeben sollen, sieht die Gemeinde auch für die zwischen den beiden Planbereichen gelegenen Grundstücken 845, 844/3 und 844/8 städtebaulichen Handlungsbedarf. Diese Grundstücke sollen unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Situation und dem vorhandenen Baumbestand in diesem Bereich ein Bindeglied zwischen der bestehenden Bebauung und dem Bebauungsplan Nr. 46 und 52/GAUTING herstellen. Die topo-

grafische Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass eine deutliche Hangkante zwischen Flurnr. 844/3, 844/8 und dem westlich gelegenen Grundstück Flurnr. 907 verläuft.

Ziel des Bebauungsplans ist es, in diesem sensiblen Hangbereich die Baufenster so anzuordnen, dass Freibereiche erhalten bleiben und die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden.

Weiter ist es das Ziel der Gemeinde, die auf dem Plateau Flurnr. 844/3 entstehende Wohnbebauung im Hinblick auf die Fernwirkung zu steuern und zwar sowohl durch Zurücksetzung des Bauraums von der Hangkante als auch durch Staffelung der Höhenentwicklung. Hierdurch sollen auch Gefahren für einen Hangrutsch vermieden und der vorhandene Baumbestand an der Hangkante gesichert werden.

Darüber hinaus dient die Planung der Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung der über den Zacherlweg erschlossenen Grundstücke insbesondere in Bezug auf den Brandschutz.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird innerhalb des Baulands als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der jeweiligen Besonderheiten der im Plangebiet liegenden Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung baugrundstücksbezogen über die höchstzulässige Grundfläche, die Wandhöhe und die Dachform bzw. Dachneigung definiert.

Für das Bestandsgebäude auf Flur Nr. 844/8 wird die GR entsprechend dem Bestand mit 245 qm festgesetzt, das entspricht einer GRZ von 0,38. Diese GRZ wird auch für die angrenzende Flur Nr. 844/3 angenommen, was der festgesetzten GR von 400 qm entspricht. Diese GRZ von ca. 0,4 ist auch für den westlich angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 46 mit den Geschosswohnungsbauten maßgeblich.

Das nördlich angrenzende Grundstück Flur Nr. 845 hat im Bestand eine GR von 235 qm. Bei Ausweisung einer GR von 290 (entspricht GRZ 0,20) können auf dem bereits mit zwei Einzelhäusern bebauten Grundstück, noch kleinere Erweiterungen vorgenommen werden. Das Grundstück hat eine fast dreieckige Form, was, unter Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück, eine dichtere Bebauung nicht zulässt. Daher wird hier die Grundfläche entsprechend einer GRZ von 0,2 ausgewiesen. Dies ist aus Sicht der Gemeinde auch insofern gerechtfertigt, als das Grundstück eher im städtebaulichen Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Frühlingsstraße, von der das Grundstück auch erschlossen wird, steht. Die dort vorhandenen zweigeschossigen Einfamilienhäuser weisen eine GRZ von 0,20 auf.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten, also durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Bestand fallen die Abstandsflächen bei dem erst 2003 errichteten Gebäude im Südwesten von Flur Nr.845 auf die private Grünfläche, was rechtlich zulässig ist, aber dem Planungsziel widerspricht, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten sind. Da das Gebäude relativ neu ist, Bestandsschutz genießt, ein Abriss unwahrscheinlich ist und es eine unbillige Härte bedeuten würde, wird für dieses Gebäude der Flur Nr. 845 die Ausnahme von der Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück angeordnet und das Gebäude seinem vorhandenen Bestand entsprechend festgesetzt. Dasselbe gilt für die Ostseite des bestehenden Geschosswohnungsbaus auf Flur Nr. 844/8. Hier ist es insofern gerechtfertigt, als sich dieses Gebäude städtebaulich in die Reihe der Gebäude einfügt, die nördlich und südlich des Zacherlweges liegen und alle dem Verband Wohnen gehören.

Ein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, die auf dem Plateau des Grundstücks Flur Nr. 844/3 entstehende Wohnbebauung auch im Hinblick auf die Fernwirkung zu steuern. Dies heißt, dass der Bauraum deutlich von der Hangkante zurückgesetzt werden soll. Im Hinblick auf eine Fernwirkung soll eine gestaffelte Höhenentwicklung von 2 Geschossen und nur in kleinen Teilbereichen, wie es auch die Abstandsflächen ermöglichen, 3 Geschosse (Terrassengeschoss) festgesetzt werden. Der zurückgesetzte Bauraum dient auch dazu, Gefahren für einen Hangrutsch zu vermeiden und den vorhandenen Baumbestand an der Hangkante zu sichern.

Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Attika.

3.3 Bauliche Gestaltung

Für das bestehende Gebäude auf Flur Nr. 844/8 und auch für den Neubau auf Flur Nr. 844/3 wird Flachdach festgesetzt. Entsprechend des Bestandes wird alternativ für Flur Nr. 845 Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt. Dachaufbauten, also Gauben, Zwerch-, Stand- und Quergiebel sind auf Grund der geringen Dachneigung unzulässig. Ebenso unzulässig sind Dacheinschnitte aus gestalterischen Gründen.

3.4 Erschließung

Das Planungsgebiet wird für Flur Nr. 845 von der Frühlingsstraße aus erschlossen, Flur Nr. 844/3 und 844/8 werden über den als Sackgasse endenden Zacherlweg erschlossen. Am Ende des Zacherlwegs befindet sich ein kleiner Wendehammer. Nach Rücksprache bzw. Ortsbesichtigung mit dem Kreisbrandrat wurde vereinbart, eine Aufstellfläche für die Feuerwehr im Westen von Flur Nr.844/3 einzuplanen. Die Feuerwehr fährt dann gerade auf das Grundstück und nach einem kurzen Zurückstoßen auch wieder gerade heraus. Der zweite Rettungsweg muss baulich erfolgen und in der Eingabeplanung nachgewiesen werden. Die für das Zurückstoßen erforderliche Fläche ist als Vorgartenbereich gesondert festgesetzt. Dieser Vorgartenbereich, der auch nicht eingezäunt werden darf, ist von jeglicher Bebauung auch von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. In diesem Bereich sind nach DIN 14090 nur weitfugig verlegte Pflaster, Rasengittersteine oder Pflasterrasendecken zulässig, die für das Befahren durch die Feuerwehr geeignet sind.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für Flur Nr. 844/8 sind laut Baugenehmigung in der bestehenden Tiefgarage auf Flur Nr. 844/10 nachgewiesen, die von der Schrimpfstraße aus erschlossen wird. Eine Festsetzung von Garagen oder Tiefgaragen auf dem Grundstück ist auf Grund der Topographie nicht möglich, da der Grundstücksteil von der Straße aus abfällt und das Gebäude ca. 3 m unterhalb der Straße gelegen und nur über Treppen zu erreichen ist. Für Flur Nr. 844/3 werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, die- entgegen des Aufstellungsbeschlusses- an der nördlichen Grundstücksgrenze ihre Einfahrt hat. Dies ist erforderlich, da nur so die Feuerwehrezufahrt gesichert ist. Die erforderlichen Stellplätze für Flur Nr. 845 können nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Auf den Grundstücken Flur Nr. 844/3 und 844/8 sind Garagen unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen auf den Grundstücken ist bis zu einer Größe von 10 qm möglich.

3.5 Grünordnung

Die Bauräume wurden so angeordnet, dass ein ausreichender Abstand des neu geplanten Gebäudes bis zur Hangkante verbleibt, der auch erforderlich ist, um das Abrutschen des Hangs zu verhindern.

Die Bäume wurden entsprechend des Baumaufmaßes des Ing. Büro Geosys-Eber Ingenieure eingetragen und, wenn möglich, auch als zu erhaltender Baumbestand dargestellt. An der Westecke von Flur Nr. 845 wurde der Bauraum dem Baumbestand angepasst, da es sich hier es sich um einen landschaftsplanerisch bedeutsamen Laubbaum mit 2,60 m Stammumfang handelt, der auch für das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden soll. Ein weiterer großer Laubbaum, der im Straßenraum des Zacherlwegs liegt, sowie die nördlich angrenzenden Bäume müssen zu Gunsten der Feuerwehrezufahrt gefällt werden. Als Ausgleich dafür ist je angefangene 300 qm Gesamtgrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand, außer Nadelhölzer, kann aber angerechnet werden. Diese Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen vom natürlichen Gelände aus, sind nicht zugelassen. Abgrabungen zum Zweck der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig. Die zulässigen Wandhöhen dürfen sich durch Abgrabungen nicht erhöhen.

Gemeinde: Gauting, den

.....

Dr. Brigitte Kössinger, (Erste Bürgermeisterin)