

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 46 – 6 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-216 Bearb.: Ang

Plandatum

23.07.2019
21.08.2018
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 befand sich ein eingeschossiges Gebäude, das als Behelfswohnheim im Jahr 1947, also vor Aufstellung des Bebauungs- und des 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, 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 BauG); diese gelten aber nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als bereits zuvor zulässig und müssen daher nicht ausgeglichen werden.

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 Buchendorfer Straße, 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 geändert.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde durch diesen Bebauungsplan, der als Angebotsbebauungsplan zu verstehen ist, das städtebaulich verträgliche Baurecht auf dem Grundstück sichern. Gleichzeitig sollen aber, durch möglichst offene Festsetzungen, dem späteren Bauwerber Freiräume bei der Situierung und Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Der vorgesehene Bauraum ist daher relativ großzügig ausgewiesen, dennoch sollen die städtebaulich relevanten Grüngliederungen, vor allem entlang der Buchendorfer Straße 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 Osten von Gauting, am Buchendorfer Berg. Das Planungsgebiet war 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 im Süden liegt das

Grundstück am Buchendorfer Berg.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird innerhalb des Baulands als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie 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 jeglichem 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 private Grünfläche weiter erhalten und auch so ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche und die Wandhöhe definiert. Es wird von einer höchstzulässigen Grundfläche von 550 qm ausgegangen, was bei der Größe des Baulands von 1530 qm einer GRZ von 0,35 entspricht. Die höchstzulässige Grundfläche 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 (1530 qm) 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 (überdecktes 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 möglichst einsichtig ist. Das Parkdeck ist mit einem begrünten Flachdach zu überdecken, dessen Humusauftrag ausreichend für Bepflanzung ist. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse wird ein Verkehrsspiegel auf dem gemeindeeigenen Grundstück gegenüber der geplanten Zu- und Ausfahrt vor Aufnahme der Nutzungen im zukünftigen Gebäudeangebracht.

Da die Wohnungsgrößen und auch die Wohnungszahl noch nicht bestimmt sind, 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 mög-

lich sind, wird die erforderliche Stützwand als Hinweis aufgenommen.

Innerhalb des Umgriffs rücken die festgesetzten Bauraumgrenzen sehr nahe an die Buchendorfer Straße heran, auf der, nach einer überschlägige Lärmberechnung des Landratsamtes auf der Basis der Verkehrszahlen von 2017, für das festgesetzte WA die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Beiblatt 1 an den der Straße zugewandten Fassaden teilweise erheblich überschritten werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht mehr gewahrt, daher sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mindestens für Schlaf- und Kinderzimmer unbedingt erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Zur genauen Festlegung der baulichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen wird von der Gemeinde ein schalltechnisches Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 06.09.2019 durch das Ingenieurbüro Greiner zum Bebauungsplanverfahren wurde die immissionsschutztechnische Situation in Bezug auf die einwirkenden Verkehrsgeräusche anhand der einschlägigen Regelwerke beurteilt.

Entlang der Südwestfassaden ergibt sich an der geplanten Bebauung ein Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. An den Südost- und Nordwestfassaden errechnet sich eine Geräuschbelastung von bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. An den schallabgewandten Nordostfassaden wird eine Geräuschbelastung von bis zu 44 dB(A) tags und ca. 34 dB(A) nachts ermittelt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags und nachts an den straßenzugewandten Fassaden um bis zu 13dB(A) überschritten. An den schallabgewandten Nordostfassaden werden die Richtwerte jeweils eingehalten.

Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden ebenfalls nur an den Nordostfassaden eingehalten.

Im vorliegenden Fall können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage, Erschließung des Grundstücks über die Buchendorfer Straße) keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in die Festsetzungen eingearbeitet wurden.

Gauting, den

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