

Gemeinde Gauting

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING
für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße**

- 2.0** **Begründung**

Gem. § 2a, BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße, welches die Grundstücke mit den Flurnummern 131 und 131/3, zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße in Gauting umfasst.
- 2.1.** **Anlass der Planung**
- 2.2.** **Grundlagen**
 - 2.2.1. Baurechtliche Voraussetzungen
 - 2.2.2. Flächennutzungsplan
 - 2.2.3. Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich
 - 2.2.4. Beschaffenheit des Planungsgebietes
 - 2.2.5. Denkmalschutz
 - 2.2.6. Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz
 - 2.2.7. Altlasten
- 2.3.** **Erschließung**
 - 2.3.1. Verkehrliche Erschließung
 - 2.3.2. Versorgung und Entsorgung
 - 2.3.3. Niederschlagswasser
- 2.4.** **Bauliche Nutzung**
 - 2.4.1. Art der Nutzung
 - 2.4.2. Maß der Nutzung
 - 2.4.3. Bauliche Gestaltung
 - 2.4.4. Flächenbilanz
- 2.5.** **Grünordnung und Umweltbelange**
 - 2.5.1. Grünordnung
 - 2.5.2. Umweltbericht
- 2.6** **Immissionsschutz**
- 2.7** **Städtebauliches Konzept**
 - 2.7.1. Vorhaben und Erschließungsplan
 - 2.7.2. Ortsbildanalyse
- 3.0.** **Anlagen**

2.1.

Anlass der Planung

Die Allgemeine Landesboden Objektgesellschaft GmbH hat Anfang 2016 die Flurstücke 131 und 131/3 erworben. Im September 2016 wurde eine konkretisierte Bauvoranfrage über die Neubebauung des Grundstückareals gestellt, welche durch den Bauausschuss überwiegend negativ beurteilt wurde. Die Voranfrage wurde zurückgezogen. Daraufhin wurde zwischen den Vertretern der Gemeinde, dem Kreisbauamt sowie Vertretern der Allgemeinen Landesboden Objektgesellschaft GmbH vereinbart einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzustreben.

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat am 24.04.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße beschlossen. Gemäß dem vorgenannten Beschluss des Bauausschusses sollten folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: Fl. Nrn. 131, 131/2, 131/3 und 133 (Teilfl.) einbezogen werden. Das mit dem Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den Planumgriff einbezogene Grundstück Fl. Nr. 131/2, das an der Ecke Bahnhofstraße / Schulstraße gelegen ist und als Freifläche genutzt wird, wurde inzwischen wieder aus dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausgenommen, da für dieses Grundstück keine baulichen Veränderungen geplant sind.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die städtebauliche Zielsetzung einer Neubebauung der Grundstücke Fl. Nrn. 131 und 131/3 mit einem Wohn- und Geschäftshaus verfolgt. Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen geschaffen werden. Im Verlauf der weitergeführten Planung wurde deutlich, dass es auch nicht möglich ist das Grundstück Fl. Nr. 133 (Teilfl.) im Umgriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu belassen, da die Grundstückseigentümer dies ablehnen. Deshalb wurde der Umgriff erneut angepasst und die Grundstücksfläche Fl. Nr. 133 (Teilfl.) aus dem Umgriff herausgenommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers der Allgemeinen Landesboden Objektgesellschaft mbH ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Vorhabenträgerin wird mit der Gemeinde Gauting einen Durchführungsvertrag für dieses Vorhaben schließen.

Das Bauleitplanverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Folgende Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen vor:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2.2.

Grundlagen

2.2.1

Baurechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf den vom Bauausschuss beschlossenen Eckdaten vom 24.4.2018 „Aufstellungsbeschluss“ und dem daraus entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplan Stand aktuell“ 28.04.2020“.

Art und Maß der Nutzung:

- Gebäudekomplex aus zwei Gebäudeteilen
- Kommunbebauung an Bestand 3 geschossige Bebauung mit Satteldach
- Gebäude zum Rathaus hin 4 geschossig mit Flachdach – Anlehnung Formensprache Rathaus
- Weiterführung der Arkaden aus dem Bestand Bahnhofstr. / Ecke Starnberger Str. bis zur Schulstraße
- Nutzungen Wohn- und Geschäftshaus : EG Verwaltungs-/Dienstleistungsnutzung, OG 1-3 Wohnen bedarfsgerecht 1– bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Gebäudeerschließung von Bahnhofstraße aus
- Erschließung Ruhender Verkehr / TG über Schulstraße

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Keine Einzäunung auf der westlichen Grundstücksseite zur Fl. Nr. 131/2 kleine Parkfläche

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting ist das Umfeld des Vorhabens als Mischgebiet „MI“ dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187/Gauting und des Vorhaben- und Erschließungsplans wird entsprechend der geplanten Nutzungen der FNP von „Mischgebiet“ zu „Allgemeinem Wohngebiet“ angepasst. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Lage des Planungsgebiets - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße in der Ortsmitte von Gauting und umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Größe	Eigentümer
131	690,75 m ²	Allgemeine Landesboden Objektgesellschaft mbH
131/3	498,76 m ²	Allgemeine Landesboden Objektgesellschaft mbH

2.2.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet fällt im Gelände von der Schulstraße zur südöstlichen Grundstücksgrenze leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 80 cm im Mittel über die gesamte Grundstücksbreite entlang der Bahnhofstraße.

Der Umgriff ist eng gefasst und beinhaltet ausschließlich die beiden Grundstücksflächen, die neu geordnet und entwickelt werden sollen mit diesem Bebauungsplan: Fl. Nr. 131 und 131/3. Er grenzt im Norden an die Bahnhofstraße an. Im Westen endet der Umgriff an der kleinen Grünfläche auf Fl.Nr. 131/2 zur Schulstraße. Südlich und östlich schließen an den Umgriff weitere bebaute Quartiere an, die ebenfalls als Mischgebiete im FNP dargestellt sind.

Im Bestand ist das Grundstück bebaut und wurde als Wohn – und Geschäftshaus genutzt. Die beiden Wohnhäuser sind komplett unterkellert. Im Innenhof befinden sich Garagen. Das Haus an der Bahnhofstraße (3-geschossig) wird aktuell nicht mehr genutzt. Im Haus rückwärtig an der Schulstraße gelegen (2-geschossig und DG) wird nur noch eine Wohnung im 1.OG genutzt. Die Garagen (erdgeschossig) enthalten insgesamt 5 einzelne PKW-Stellplätze.

Das Grundstück wird vollständig frei gemacht und die bestehende Bebauung abgebrochen. Die zur Schulstraße hin anschließende Grünfläche ist im Besitz der der Gemeinde Gauting und wird weiterhin als kleiner Park gesichert und erhalten. Die auf den beiden Grundstücken vorhandenen Gehölzbestände wurde in einem Baumbestandsplan aufgenommen und bewertet. Der überwiegende Anteil der Bäume im Bereich des Umgriffs kann nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Neupflanzungen fest.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Umfeld des Umgriffs im Bereich der Öffentlichen Grünfläche befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal „Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfelder und Körpergräber des frühen Mittelalters“. Es ist davon auszugehen, dass bei den Baumaßnahmen weitere Bodendenkmäler in Erscheinung treten können. Parallel entlang der Bahnhofsstraße nördlich gelegen sind Überreste einer Straße aus der römischen Kaiserzeit, die ein Teilstück der Trasse Kempten-Gauting darstellen, aufgezeichnet.

2.2.6 Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz

Die auf dem Grundstück zu erwartenden Untergrundverhältnisse wurden in einem Baugrundgutachten zusammengestellt, das von der Fa. Blasy + Mader GmbH vorgelegt wurde. Das zu bebauende Grundstück liegt in der quartären Schotterrinne des Würmtals, die eine leicht nach Norden geneigte, ebene Fläche bilden und in die umliegenden Altmoränen einschneiden. Die Schmelzwasserschotter sind im Untersuchungsgebiet ca. 20 bis 30 m mächtig.

Der Aufbau des oberflächennahen Untergrunds wurde durch drei Kleinrammbohrungen erkundet. Unter einer ca. 0,6 m dicken Schicht aus Oberboden wurden bis zur Endteufe von ca. 5 m Kies-Sandgemische angetroffen, die nach den Angaben des Baugrundgutachtens den Bodengruppen GU bis GW nach DIN 18196 zugeordnet werden können. Die Schotter sind mitteldicht bis dicht gelagert und stehen vermutlich bis in eine Tiefe von 20 m an.

Das Plangebiet befindet sich nicht in hochwassergefährdeten Bereichen. Der langjährige mittlere Grundwasserstand befindet sich auf einer Höhe von ca. 544,00 m ü. NN und liegt damit ca. 20 m tiefer als die Geländeoberkante auf dem zu bebauenden Grundstück.

2.2.7 Altlasten

Das Büro für Umweltfragen GmbH wurde von dem Vorhabenträger der Allgemeinen Landesboden Objektgesellschaft mbH beauftragt die Bestandsgebäude und die Garagen auf Schadstoffe zu untersuchen. Dabei wurden nur Proben in den Gebäuden und in den Garagen entnommen. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung zeigen auf, dass beim Abriss der Gebäude zwangsläufig mit gefährlichen Stoffen (Asbest, KMF und Altholz) umgegangen werden muss, die als gesundheitsschädigend bzw. krebserzeugend einzustufen sind. Es gibt keine Angaben zu Altlasten im Boden.

2.3. **Erschließung**

2.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen Bebauung wird künftig fußläufig von der Bahnhofsstraße aus erfolgen. Mit der Neubebauung wird die Erschließung für PKW (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) über die Schulstraße erfolgen.

Stellplätze

Es wird die Satzung der Stellplätze und Garagen der Gemeinde Gauting in der Fassung vom 26. Oktober 2009 und die GaStellV für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze zugrunde gelegt. Die GaStellV greift nur, wenn die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting keine Vorgaben vorgibt. Danach ermittelt sich folgender Stellplatzbedarf.

Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäude:

Bis 50m ²	1 Stellplatz	8 Wohnungen	8 Stellplätze
Bis 120m ²	1,5 Stellplätze	9 Wohnungen	<u>14 Stellplätze</u>
			22 Stellplätze
Besucherstellplätze	10%		<u>2 Stellplätze</u>
			<i>Gesamt 24 Stellplätze</i>

Ladeneinheit und Büroflächen

1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche Büro:	253,5 m ²	6 Stellplätze
Besucherstellplätze Büro 20%:		<u>2 Stellplätze</u>
1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche Laden:	97,9 m ²	2 Stellplätze
Besucherstellplätze Laden 75%:		<u>2 Stellplätze</u>
		<i>Gesamt 12 Stellplätze</i>

Die ermittelte Stellplatzanzahl gemäß Stellplatzsatzung Gauting bzw. GaStellV entspricht den Erfordernissen. Es wird deshalb für die Planung von einem Stellplatzbedarf von 36 Stellplätzen ausgegangen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und müssen auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Nachweis erfolgt über eine Tiefgarage mit 34

Stellplätzen sowie zwei Stellplätzen für Besucher oberirdisch.

2.3.2 Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Gebiet kann mit Wasser, Elektrizität und Abwasser erschlossen werden, diese Sparten liegen im öffentlichen Raum an. Die Abwasserentsorgung und die Wasserversorgung erfolgen über den Versorger Würmtal-Zweckverband.

Abfallbeseitigung

Die Aufstellflächen zur Bereitstellung der Abfallbehälter am öffentlichen Verkehrsraum sollten so situiert sein, dass eine freie Befahrbarkeit von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen, auch bei bereitgestellten Abfallsammelbehältnissen, gewährleistet werden kann sowie den Erfordernissen der aktuell geltenden Abfallwirtschaftssatzung entspricht.

2.3.3 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des im Umgriff befindlichen Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser bzw. die Dachflächenwasser sowie das Straßen- und Wegflächenwasser werden über Rigolen gesammelt und versickert.

Das Büro Blasy und Mader hat ein Baugrundgutachten erstellt. Der Aufbau des oberflächennahen Untergrunds wurde durch Bohrungen erkundet. Aus den Ergebnissen der Siebanalysen wurden kf-Werte errechnet, die zwischen $2 \cdot 10^{-3}$ und $4,5 \cdot 10^{-3}$ m/s liegen. Für die Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen empfiehlt das Gutachten einen kf-Wert von $5 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Zudem besteht ausreichender Abstand zwischen anstehenden mittleren Grundwasserstand, der bei ca. 544,00 ü. NN liegt und der Unterkante der geplanten Versickerungsanlage UK Rigole ca. 561,80 ü. NN, bei einer neuen festgelegten Höhenkote Neubau – 0.00 = 563.70 ü. NN.

2.4 **Bauliche Nutzung**

2.4.1 Art der Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird „WA“ Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO - ausnahmsweise werden Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 1-3 zugelassen – in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.

2.4.2 Maß der Nutzung

Grundfläche

Für die Grundstücke Fl. Nr.131 und 131/3 wird zusammen eine maximal zulässige Grundfläche von 690 m² festgesetzt.

Für den Umgriff im Eigentum der Allgemeinen Landesboden GmbH ergibt sich damit eine GRZ von 0,58. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die Überschreitung der Obergrenze von 0,4 (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ist noch vertretbar im Hinblick auf die innerörtliche Lage und die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs beispielsweise mit der Pflicht der Begrünung des Flachdachs, der Befestigung der offenen, oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauart. Zudem sind die Freiflächen westlich der Neubebauung als Grünfläche festgesetzt um die angrenzende Grünfläche auf gemeindlichem Grund zu stärken und aufzuweiten.

Wandhöhe

Für alle Bereiche wird die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Bei IV Vollgeschossen wird die maximal zulässige

Wandhöhe auf 13,30 m festgesetzt, bei III Vollgeschossen auf 10,65 m, bei I Vollgeschoss auf 4,10 m und bei V Vollgeschossen (Dachaufbau) auf 16,30 m. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von $\pm 0,00 = 563,70$ m ü. NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Abstandsflächen

Mit der geplanten Neubebauung können die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht an allen Gebäudeseiten zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Die Abstandsflächen werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verkürzt.

Dies betrifft die Abstandsfläche nach Norden, die auf die Bahnhofstraße entfällt. Sie überschreitet mit der zulässigen Wandhöhe von 13,30 m die Mitte der Bahnhofstraße, ebenso überschreitet die erforderliche Abstandsfläche nach Westen mit gleicher Wandhöhe die Mitte der heute als Grünfläche genutzten Fl.Nr.131/2. Nach Osten hin zur Fl. Nr. 133 klappt die Abstandsfläche im südlichen Bereich auf die Fl. Nr. 133 (nicht bebaute Fläche dieser Fl.Nr.). Da im Bestand bereits mit der Nachbarbebauung nahezu an die Grundstücksgrenze zur Fl. Nr. 131 herangebaut wurde und auch heute schon eine Lücke besteht, ändert sich mit dem Anbau der neuen Bebauung an die Grundstücksgrenze – eine Lücke bleibt weiterhin bestehen – nicht viel für den östlich angrenzenden Bestand. Aus städtebaulicher Sicht ist es sehr schade und bedauerlich, dass hier nicht direkt aneinander gebaut werden kann, um diesen Mangel, der heute schon besteht, zu heilen. Somit wird nun mit dem Neubau auch auf Fl. Nr.131 sowie zum Teil auch auf Fl. Nr. 131/3 direkt an die Grundstücksgrenze angebaut und durch die Baugrenze entsprechend als zulässig festgesetzt. Im südlichen Bereich können die Abstandsflächen eingehalten werden mit den Festsetzungen der Baugrenze, Wandhöhe und Geschossigkeit.

Trotz Verkürzung der Abstandsflächen auf der Nordseite und Westseite werden die Belange für die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt, da öffentliche genutzte Räume dazwischen liegen und ausreichend Abstand zum nächstgelegenen bebauten Grundstück besteht. Belüftung und Belichtung sind auf Grund der großen Gebäudeabstände weiterhin gewährleistet. Die Abstandsflächenüberschreitung nach Osten zu Fl. Nr. 133 ist differenzierter zu bewerten. Letztendlich ist aber auch hier davon auszugehen, dass die Belichtung und Belüftung sichergestellt bleibt, auch der Brandschutz ist gewährleistet durch das Heranbauen mit einer Kommunnwand als Brandwand.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird damit nicht angeordnet. Die Festsetzung der Baugrenze bzw. Baulinie in Kombination mit der maximal zulässigen Wandhöhe I Geschossigkeit gibt damit auch die maximal zulässige Abstandsfläche vor.

2.4.3

Bauliche Gestaltung

Zur Optimierung der städtebaulichen Einbindung in das Umfeld soll die Neubauung mit zwei unterschiedlichen Baukörpern ausgebildet werden. Ein III-geschossiger Baukörper mit Satteldach, welcher unmittelbar und konturengeleich an das Anwesen Hauptplatz 2 anschließt. Hier soll auch die Trauflinie übernommen werden, auch die Arkade soll fortgeführt werden. Der zweite Baukörper ist als IV-geschossiges direkt angrenzendes Gebäude mit Flachdach geplant, welches eine architektonische Verbindung zum nordwestlich angrenzenden Rathaus herstellt. Die Fassaden werden je nach Baukörpervolumen unterschiedlich gestaltet. Die Fassade des III-geschossigen Baukörpers ist zu verputzen mit Anstrich nach Farbkonzept. Der IV-geschossige Baukörper mit Flachdachbereich ist mit hellem Ziegel-Sichtmauerwerk geplant. Dieser geplante Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses verfolgt im Erdgeschoss eine Verwaltungs-/Dienstleistungsnutzung mit maximaler, attraktiver Transparenz der Fassade in den öffentlichen Straßenraum. Das Wohnen in den Obergeschossen ist bedarfsgerecht auf kleinere 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen angelegt. Die Erschließung der vorgenannten Nutzungen erfolgt fußläufig primär über die Bahnhofstraße, die Erschließung für PKWs geschieht über die Schulstraße; hier ist die Zufahrt zur Tiefgarage und zu ebenerdigen Stellplätzen situiert. Die Neubebauung wird deshalb als ein Gebäude, bestehend aus zwei Baukörpern Typ A und Typ B festgesetzt.

Typ A:

III-geschossiges Bauvolumen zuzüglich Dachgeschoss mit profilgleichem Anbau an die Bestandsbebauung auf Fl. Nr. 133. Dabei sind die Traufe und der First der bestehenden Bebauung aufzunehmen und fortzusetzen. Im Erdgeschoss sind die Arkaden entlang der

Bahnhofstraße im Neubau nach Norden zu verlängern. Die Fassaden sind verputzt auszuführen, die Dachdeckung wird als Dachsteineindeckung entsprechend Bestand festgesetzt.

Typ B:

IV-geschossiges Bauvolumen in L-Form mit Flachdach direkt im Anschluss an den Baukörper Typ A. Das Bauvolumen ist nach Südwesten auf III bzw. I Geschoss abzustaffeln. Im Erdgeschoss sind die Arkaden des Baukörpers B wiederum aufzunehmen und entlang der Bahnhofstraße im Gebäude nach Norden weiterzuführen. Die Fassaden Baukörper B werden als Sichtmauerwerksfassaden in Anlehnung an die Struktur des nordwestlich angrenzenden Rathauses festgesetzt. Die Farbigkeit soll sich davon unterscheiden – heller Farbton – und zwischen Rathaus und dem östlichen Bestand vermitteln.

Die Dachflächen, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind zu begrünen. Umlaufend um Dachterrassenflächen ist eine Eingrünung als Sichtschutz auszuführen. Dachaufbauten (z.B. haustechnische Anlagen) außer Erschließungsfunktionen wie Treppenaufgänge und Aufzugsüberfahrten sind unzulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und zu begrünen.

2.4.4

Flächenbilanz:

Umgriff Vorhabenbezogener Bebauungsplan:	1.189,51 m ²
Höchstzulässige Grundfläche:	690,00 m ²

2.5.

Grünordnung und Umweltbelange

2.5.1

Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erstellen.

Gestaltungsmaßnahmen Grünordnung

Folgende grünordnerischen Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen, die nicht durch die Neubebauung gerodet werden müssen
- Versickerungsfähige Beläge und Schotterrassenflächen für oberirdische Stellplätze
- Transparente Einzäunung ohne dichte Abpflanzung an der Südwestgrenze. Verzicht auf Einzäunung zwischen Neubau und öffentlicher Freifläche sowie hin zur Bahnhofstraße
- Extensive Dachbegrünung / Wiese zur Rückhaltung des Dachwassers und Verbesserung des Kleinklimas.
- Verzicht auf Zaunanlage zwischen dem Areal des Vorhabens und der westlich angrenzenden Grünfläche, damit wird die begrünte Freifläche bis zur Gebäudekante erweitert.

Baumschutzverordnung/Ersatz von neu zu pflanzenden Bäumen

Für die Baumaßnahme sind einige, auch erhaltenswerte Bäume auf dem östlichen Grundstücksteil zu fällen. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Ersatzpflanzungen festgesetzt. Auch bestehende zu erhaltende Bäume, die durch Schäden verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

2.5.2

Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens - Verfahren gemäß § 13a BauGB - wird kein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist nach der Vorprüfung im Einzelfall nicht erforderlich und ein ökologischer Ausgleich ist nicht nachzuweisen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Bestand und dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Nachverdichtung der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung:

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume:

Die Grundstücke Fl.Nr. 131 und 131/3 sind heute bereits in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Im Umfeld der versiegelten Flächen weisen die Grünflächen eine gärtnerische Gestaltung auf. Ein ortsbildprägender Baumbestand ist vorhanden. Die gärtnerisch gestalteten Grünflächen sind von eher geringer Wertigkeit. Es sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete etc. durch die Planung betroffen.

Schutzgut Boden:

Das zu bebauende Grundstück liegt in der quartären Schotterrinne des Würmtals, die eine leicht nach Norden geneigte, ebene Fläche bilden und in die umliegenden Altmooräben einschneiden. Die Schmelzwasserschotter sind im Untersuchungsgebiet ca. 20 bis 30 m mächtig. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist gering.

Schutzgut Wasser:

Bachläufe, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf die Grund- und Abwasserhältnisse sowie auf Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das von den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Grundwasser in einen Absetzschacht geleitet, der den Vorgaben des DWA-Merkblatts M 153 entspricht. Das Niederschlagswasser wird somit gereinigt in den Untergrund eingeleitet. Die Grundwasserhältnisse werden durch die geplanten Maßnahmen somit weder qualitativ noch quantitativ nachteilig beeinflusst.

Das Grundwasser steht im Baubereich nicht hoch an. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist gering.

Schutzgut Klima/ Luft:

Aufgrund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild:

Die wenigen intensiv gärtnerisch gepflegten Grünflächen haben keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich hat in Bezug auf die Bevölkerung vor Ort keine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Es befinden sich eingetragene Bodendenkmäler im nahen Umfeld zum Vorhaben. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Denkmalschutz ist hoch.

Die geplante Neuentwicklung mit der Nachverdichtung und der größeren Versiegelung stellt einen Eingriff mit Veränderung in das Ortsbild dar. Durch zusätzliche Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie der Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Bestand

Wasserdurchlässige Beläge (bei Stellplätzen, sonstige nicht versickerungsfähige Beläge mit Gefälle bzw. Ableitung des Niederschlagswassers zu Sickeranlagen)

Ziel: Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung, verzögerter Oberflächenabfluss, Rückführung des Oberflächenwassers ins Grundwasser.

Gemeinsame Erschließungsflächen nutzen

Ziel: Vermeidung und Minimierung der versiegelten Flächen.

Zulässigkeit maximal IV Vollgeschoße

Ziel: Optimierung bzw. Vermeidung von überbauten Bereichen

Zulässigkeit Tiefgarage im Wesentlichen unter überbauten Bereichen

Ziel: Minimierung von oberirdischen Stellplätzen, Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung

Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere zur öffentlichen Grünfläche. Durch Neupflanzungen kann der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden und eine Einbindung der Bebauung gefördert werden. Die Dachflächen im Bereich des Flachdaches des Neubau müssen soweit möglich begrünt werden

Ziel: Sicherung und Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von baulichen Maßnahmen sind die Regelungen zum Artenschutz einzuhalten. Besonders hervorzuheben sind:

Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2., Schutz des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestandes soweit als möglich, Ersatzpflanzung zur Aufrechterhaltung von Gehölzstrukturen für geschützte Arten, Aufhängung von Nistkästen bei Höhlenbäumen, Einsatz von Lampen mit Blendbegrenzung.

2.6.

Immissionsschutz

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurden Untersuchungen durch das Büro PMI GmbH zum Immissionsschutz durchgeführt.

Nach der DIN 18005, welche für die Bauleitplanung in Bayern eingeführt wurde, gelten für das geplante Allgemeine Wohngebiet die Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm. Zusätzlich zum Verkehrslärm wurde auch der Gewerbelärm betrachtet, der auf die Nachbarschaft wirkt. Hierbei ist die TA-Lärm heranzuziehen.

Die Auflagen aus dieser Untersuchung zum Immissionsschutz sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter den Festsetzungen entsprechend aufgenommen.

Schutz vor Verkehrslärm

Hinsichtlich des Schallschutzes gegen Außenlärm sind die Anforderungen der DIN 4109 in der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung einzuhalten.

In Bereichen mit Überschreitung eines nächtlichen Außenlärmpegels durch Verkehrslärm von 49 dB(A) (Fassaden nach Nordosten und Nordwesten) ist für Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen die Ausführung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Schallübertragung über diese Elemente ist beim Nachweis des nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zu berücksichtigen. Die Anordnung von Außenwohnbereichen ist in Bereichen mit Überschreitung eines Beurteilungspegels von 59 dB(A) tagsüber nicht zulässig.

Schutz vor Anlagenlärm

Der Schallleistungspegel aller haustechnischen Anlagen, die außen am Gebäude relevant werden, darf einen Wert von $L_w = 75/65$ dB(A) tags/nachts in der Summe nicht überschreiten. Abweichungen hiervon sind ggf. zulässig, wenn z.B. durch Einsatz von (gebäudeeigener) Abschirmung sichergestellt wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Immissionen der haustechnischen Anlagen um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden.

Die Seitenwände im Rampenbereich der Tiefgarage sind schallabsorbierend auszuführen. Anlieferungen mit Lkw sind im Nachtzeitraum nicht zulässig. Die Anlieferung ist lärmarm durchzuführen (händische Entladung, gummibereifte Sackkarren o.glw.)

Mit dem Bauantrag ist eine schallschutztechnische Untersuchung zu erstellen.

2.7. Städtebauliches Konzept

2.7.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neugestaltung des Teilgebietes zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße verfolgt die städtebauliche Konzeption, die im Quartier vorhandene geschlossene Bebauung fortzuführen, eine städtebauliche Raumfassung zur Bahnhofstraße zu erreichen und eine Aufweitung und Akzentuierung der wichtigen Freifläche an der Schulstraße zu schaffen. Dabei soll der Gebäudebestand an der Ecke Bahnhofstraße / Starnberger Straße aufgenommen werden und durch die Gestaltung mit Satteldach in einer baulichen Einheit fortgeführt werden. Leider war es nicht möglich direkt an die Kommunwand des östlich angrenzenden baulichen Bestandes anzuschließen, da die Grundstückseigentümer des Nachbargrundstücks dies abgelehnt hatten. Somit verbleibt ein schmaler Streifen als Lücke. Die städtebauliche Ausformung nach Westen zum Rathaus hin beabsichtigt die Formensprache des Rathauses aufzunehmen, indem das weitere anschließende Gebäude der neuen Bebauung 4-geschossig mit einem Flachdach ausgebildet werden soll. Darüber hinaus werden die bestehenden Arkaden des östlichen Bestandes aufgegriffen und über den Neubau bis zur öffentlichen Grünfläche fortgeführt und so die städtebaulich-gestalterische Vernetzung zum Gebäudebestand Bahnhofstraße/ Ecke Starnberger Straße gewährleistet. Die vorliegende Planung soll in einem Zuge realisiert werden.

2.7.2 Ortsbildanalyse

Im Vorfeld der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Machbarkeitsstudie in Bezug auf das Ortsbild erstellt, dabei wurden zwei unterschiedliche Ansätze überprüft und dem Bauausschuss mit Visualisierungen zu dem sich ergebenden neuen Ortsbild vorgestellt und diskutiert. Die Untersuchung zur Ortsbildverträglichkeit der neu geplanten Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr.131 und 131/3 der Allgemeinen Landesboden Objektgesellschaft mbH hatte zum Ziel die Auswirkung der Baumasse in ihrer Dimension in Kombination mit Ausformungen des Baukörpers hinsichtlich Höhenentwicklung und Ausbildung Dachabschluss im Vorfeld zu untersuchen. Es sind Sichtachsen aus dem öffentlichen Raum sowohl von der Würm aus als auch von der Bahnhofstraße aus von Westen betrachtet und bewertet worden. Gemeinsam wurde mit Hilfe der Ortsbildanalyse beschlossen, die Alternative, die aktuell dieser Bebauungsplanung zu Grunde liegt, mit dem Anschluss an den Bestand im Osten und der Weiterführung mit einem Gebäude 4-geschossig mit Flachdach weiterzuverfolgen.

.....
Dr. Brigitte Kössinger

Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Gauting

Gauting, den 28.04.2020

Bebauungsplan:

Claudia Schreiber
Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München

Gemeinde Gauting

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING
für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße**

3.0

Anlagen

Vorhaben und Erschließungsplan

Projekt Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Weickenmeier + Kunz Partner Architekten
Ingenieure GmbH Stand 28.04.2020