

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. Bauweise
  - 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 abschließen.

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“ 15.09.2020“.

Art und Maß der Nutzung:

- Gebäudekomplex aus zwei Gebäudeteilen
- Halboffene Bauweise
- Das Bauvorhaben wird zum Grundstück Fl. Nr. 133 ohne seitlichen Grenzabstand gebaut, also grenzständig
- Gebäude zum Bestand im Osten: 3 geschossige Bebauung mit Satteldach
- Gebäude zum Rathaus hin: 4 geschossig mit Flachdach
- Weiterführung der Arkaden aus dem Bestand Bahnhofstr. / Ecke Starnberger Str. bis zur Schulstraße
- Nutzungen Wohnen und Gewerbe im EG: Verwaltungs-/Dienstleistungsnutzung, Obergeschosse Wohnen

- 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. Dies entspricht auch der tatsächlich in der näheren Umgebung des Vorhabens vorhandenen Nutzungen.

#### 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 <sup>2</sup>	Allgemeine Landesboden Objektgesellschaft mbH
131/3	498,76 m <sup>2</sup>	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 Gemeinde Gauting und wird weiterhin als kleiner Park gesichert und erhalten. Die auf den beiden Grundstücken vorhandenen Gehölzbestände wurden 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 Würmaltals, 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. Die Fahrradabstellanlagen werden ebenfalls zum Teil in der Tiefgarage nachgewiesen sowie oberirdisch an der Bahnhofstraße.

*Stellplätze Pkw*

Die Anzahl der Stellplätze wird baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der im VEP zugelassenen Nutzungen festgelegt. Die Satzung der Gemeinde Gauting zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 16.April kommen insoweit nicht zum Tragen, allerdings orientiert sich die Gemeinde bei der Festlegung der Anzahl an der Satzung sowie an der GaStellV.

Danach ermittelt sich folgender Stellplatzbedarf Pkw:

*Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude:*

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

*Ladeneinheit und Büroflächen:*

1 Stellplatz je 40m <sup>2</sup> Nutzfläche Büro	265m <sup>2</sup>	7 Stellplätze
Besucherstellplätze Büro	10%	<u>1 Stellplatz</u>
<i>Gesamt Büronutzung</i>		<u>8 Stellplätze</u>

1 Stellplatz je 40m <sup>2</sup> Nutzfläche Laden	99m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
Besucherstellplätze Laden	75%:	<u>2 Stellplätze</u>
<i>Gesamt Ladennutzung</i>		<u>4 Stellplätze</u>

*Gesamt Stellplatzbedarf* : 36 Stellplätze

Stellplatz Nachweis:

Vorhanden in der Tiefgarage:	34 Stellplätze
Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage	1 Stellplätze
Oberirdisch:	<u>2 Stellplätze</u>

Gesamt Stellplatznachweis auf dem Grundstück: 37 Stellplätze

Die ermittelte Stellplatzanzahl entspricht den Erfordernissen der im VEP zugelassenen Nutzungen. Es wird deshalb für die Planung von einem Stellplatzbedarf von 37 Stellplätzen ausgegangen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und müssen auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Nachweis erfolgt über eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen sowie 1 Stellplatz für Elektrofahrzeuge und zwei Stellplätzen für Besucher oberirdisch, also 37 Stellplätzen.

Fahrradabstellplätze

Die ermittelte Anzahl an Fahrradabstellplätzen entspricht ebenfalls den Erfordernissen der im VEP zugelassenen Nutzungen. Es wird deshalb für die Planung von einem Bedarf an Fahrradabstellanlagen von 74 Stück ausgegangen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und müssen auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Nachweis erfolgt über Abstellanlagen in der Tiefgarage sowie oberirdisch der Bahnhofstraße zugeordnet.

Danach ermittelt sich folgender Bedarf an Fahrradabstellplätzen:

Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude:

Bis 50m <sup>2</sup>	2 F Stp	8 Wohnungen	16 F Stp
Bis 150m <sup>2</sup>	4 F Stp	9 Wohnungen	<u>36 F Stp</u>
			<u>52 F Stp</u>
Besucherstellplätze	20%		10 F Stp
<u>Gesamt Wohnnutzung:</u>			<u>62 F Stp</u>

Ladeneinheit und Büroflächen:

1 F Stp je 40m <sup>2</sup> Nutzfläche Büro	265m <sup>2</sup>		7 F Stp
Besucher F Stp Büro		10%	1 F Stp
<u>Gesamt Büronutzung</u>			<u>8 F Stp</u>

1 F Stp je 50m <sup>2</sup> Nutzfläche Laden	99m <sup>2</sup>		2 F Stp
Besucherstellplätze Laden		75%:	<u>2 F Stp</u>
<u>Gesamt Ladennutzung</u>			<u>4 F Stp</u>

Gesamt Fahrradabstellbedarf : 74 F Stp

Nachweis Fahrradabstellanlagen:

Vorhanden in der Tiefgarage:	51 F Stp
Oberirdisch	23 F Stp

Gesamt Nachweis Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück: 74 F Stp

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

Die zulässigen Nutzungen werden vorliegend über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, der über den Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Die Art der baulichen Nutzung ist damit hinreichend definiert, sodass die Gemeinde davon absieht, im Bebauungsplan eine Gebietsart festzusetzen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Regelungstechnik zulässig und üblich.

Die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind planungsrechtlich als Mischgebiet einzuordnen. Es handelt sich um Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Anlagen für Verwaltungen (Rathaus), für kulturelle- (vhs.) sowie soziale Zwecke (Jugendzentrum). Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Nutzung fügt sich insoweit in die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ein. Wie oben dargelegt, sind auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Erdgeschoss verbindlich Büros/Läden/Dienstleistungsnutzungen festgelegt.

2.4.2 Maß der Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wendet die Gemeinde Gauting den Spielraum an, welchen der Gesetzgeber durch § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einräumt. Sie schreibt die Einhaltung von absoluten Maßen, nämlich die Grundfläche (GR) und die Wandhöhe der baulichen Anlagen vor und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

**Grundfläche**

Für die Grundstücke Fl. Nr.131 und 131/3 wird zusammen eine maximal zulässige Grundfläche von 690 m<sup>2</sup> festgesetzt. 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 Grundfläche von 1.035 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet weder § 17 Abs. 1 BauNVO noch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Anwendung, vielmehr ist die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall für das spezifische Vorhaben zu evaluieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von entspricht einer Grundflächenzahl von 0,58. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der derzeit geltenden Fassung sollen für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen aber aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Unabhängig davon, dass § 17 BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anwendung findet,

liegen die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO vor.

Die Überschreitung der Obergrenze ist städtebaulich gerechtfertigt. Ziel der Planung ist es, im Zentrum der Gemeinde Gauting ein verdichtetes städtisches Quartier zu entwickeln mit Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Die Planung will damit dem Innerortscharakter Rechnung tragen, der bereits jetzt durch eine verdichtete Bebauung geprägt ist. Weiter trägt die Gemeinde den Grundsatz der Innenentwicklung und Innenverdichtung Rechnung, der gerade in den letzten Jahren vom Gesetzgeber als besonderer Handlungsauftrag an die Kommunen formuliert wurde. Die Bauleitplanung trägt auch der großen Wohnbedarfsnachfrage in Gauting Rechnung.

Die Gemeinde hält unter Berücksichtigung des konkreten Plangebiets diese Baudichte auch für städtebaulich verträglich. Dies ergibt sich auch aus dem Umfeld des Plangebiets, welches derzeit bereits durch größere Gewerbe-/Wohnbauten geprägt ist, insbesondere das auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 133 und 133/1 bestehende Gebäude. Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf vorhanden ist, soll dies im gerade ohnehin schon verdichteten Ortskern Rechnung getragen und für diesen eine entsprechend große Grundfläche ausgewiesen werden. In dieser Nachverdichtungsmaßnahme sieht die Gemeinde zugleich eine positive Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der Obergrenzen nicht beeinträchtigt werden und sie auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Bereits jetzt besteht grenznah auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, an welches sich die künftige Bebauung der Ausgestaltung und der Höhe nach anpasst. Das Ortsbild wird sicherlich durch die Neugestaltung an diesem wichtigen innerörtlichen Standort hinzugewinnen, vor allem ein Anbetracht der derzeitigen Situation.

Selbst wenn Beeinträchtigungen vorliegen würden, so würden diese durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Zu nennen sind die Pflicht zur Begrünung des Flachdachs sowie die Befestigung der offenen, oberirdischen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauart. Zudem sind die Freiflächen westlich der Neubebauung als Grünfläche festgesetzt, um die angrenzende Grünfläche auf gemeindlichen Grund zu stärken und aufzuweiten.

Auch die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,85 ist vorliegend berechtigt. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Unabhängig davon, dass diese Vorschrift beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anwendung findet, so ist diese Überschreitung vorliegend dennoch durch ausreichende städtebauliche Gründe getragen. Die Überschreitung dient im Wesentlichen dazu, eine für das Baugebiet angemessene große Tiefgarage zu ermöglichen.

Städtebauliche Ziel ist es, die überwiegenden Stellplätze des Baugebiets unterirdisch nachzuweisen. Dies dient auch der Sicherung ausreichender Freibereiche auf dem Baugrundstück oberirdisch, der ansonsten von Stellplätzen belegt werden müsste. Dies hat im übrigen positive Auswirkungen auf das Ortsbild und dient auch den Geboten der Innenverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Angesichts dieser gewichtigen städtebaulichen Gründe sieht die Gemeinde die Festsetzung der GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,87 vorliegend als begründet und zulässig an.

#### Wandhöhe

Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. 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 wer-

den. Die Abstandsflächen werden durch die Festzungen 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 Neubau 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 Kommunwand 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

##### Bauweise

Zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 133 wird eine halboffene Bauweise festgesetzt. Das Bauvorhaben wird damit zum Grundstück Fl. Nr. 133 ohne seitlichen Grenzabstand, also grenzständig, errichtet, während es auf der dem Grundstück Fl. Nr. 131/2 zugewandten Seite einen Abstand zu dieser Grundstücksgrenze einhält.

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 steht nicht exakt auf der Grenze zum Vorhabengrundstück, sondern verläuft entlang dieser Grenze mit einem Abstand von weniger als 1 m. Dies führt dazu, dass zwischen dem Bauvorhaben und dem Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 eine Lücke entstehen wird. Das Angebot des Vorhabenträgers, die entsprechende Fläche zu erwerben und das Bauvorhaben unter Verwendung dieser Fläche kommun an den Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 anzubauen, wurde von der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks Fl. Nr. 133 abgelehnt.

Obwohl aufgrund dieser Bauweise eine Lücke zwischen dem Bauvorhaben und dem benachbarten Gebäudebestand entstehen wird, ist sie städtebaulich gegenüber einer offenen Bauweise mit Einhaltung eines Grenzabstands zum Grundstück Fl. Nr. 133 eindeutig zu bevorzugen. Dafür spricht bereits, dass das Baugebiet, das von der Schulstraße, der Bahnhofstraße, der Starnberger Straße und dem Von-Taube-Weg begrenzt wird, bereits seit längerer Zeit verdichtet und in nahezu geschlossener Bauweise bebaut ist und dieses Baukonzept fortgeführt werden soll. Auch der nur geringfügige Grenzabstand des benachbarten Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 von teilweise weniger als 1 m entspricht quasi einer geschlossenen Bauweise.

Für die grenzständige Bauweise spricht auch die Tatsache, dass die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächentiefe von 1 H in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet einer sinnvollen Nutzung des Vorhabengrundstücks und der Fortführung der im oben beschriebenen Baugebiet bereits vorhandenen und auch weiterhin beabsichtigten verdichteten Bauweise entgegensteht.



Zudem ist die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 1 H zum Grundstück Fl. Nr. 133 auch nicht geboten, da der Gebäudebestand auf diesem Grundstück die gesetzliche Abstandsflächentiefe selbst nicht einhält. Es wäre städtebaulich auch nicht zielführend und ist daher planerisch nicht gewünscht, wenn das Bauvorhaben (nur) die gleiche Abstandsflächentiefe zum Grundstück Fl. Nr. 133 wie der Gebäudebestand auf dem Nachbargrundstück aufweisen müsste, da in diesem Fall eine enge Reihe von weniger als 2 m entstehen würde. Mit Festsetzung einer grenzständigen Bauweise bleibt dagegen bauplanungsrechtlich die Möglichkeit bestehen, dass im Fall der Neubebauung des Grundstücks Fl. Nr. 133 der Neubau ebenfalls kommun an das Bauvorhaben anschließen kann. Insoweit wird der Weg für eine geschlossene Bebauung an der Bahnhofstraße freigehalten bzw. gesichert, was planerisch gewünscht ist.

Nur mit der grenzständigen Bauweise kann zudem das Planungsziel verfolgt bzw. das Planungskonzept verwirklicht werden, eine auf den benachbarten Gebäudebestand abgestimmte, geschlossene Gebäudefront zur Bahnhofstraße zu entwickeln bzw. die vorhandene geschlossene Bebauung fortzuführen, eine Raumfassung zur Bahnhofstraße zu erreichen und im Erdgeschoss die Arkaden des Nachbargebäudes quasi nahtlos nach Nordwesten zu verlängern.

Zudem dient die grenzständige Bauweise mit einer schallabschirmenden, quasi geschlossenen und durchgehenden Gebäudefront dem Schutz der rückwärtigen Bebauung bzw. der rückwärtigen Gebäudeteile vor dem Straßenverkehrslärm der Bahnhofstraße.

Die Einhaltung von Abstandsflächen zum Grundstück Fl. Nr. 133 ist auch mit Blick auf das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot und die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belange der Nachbarn nicht erforderlich. Die Wand des angrenzenden Gebäudeteils weist zur Grenze keine Fenster auf. Die in den Obergeschossen des angrenzenden Gebäudeteils vorhandenen (rückwärtigen) Wohnräume werden ausreichend über Fenster an der südlichen Gebäudeaußenwand belichtet und belüftet. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gewährleistet. Entsprechendes gilt für die Wohnräume des Bauvorhabens.

Auch brandschutzrechtliche Gründe stehen der Bauweise ohne Grenzabstand und der daraus entstehenden Lücke nicht entgegen, da nicht nur das Bauvorhaben mit einer Brandwand ausgeführt werden wird, sondern weil auch der benachbarte Gebäudeteil eine Brandwand aufweist.

#### 2.4.4 Bauliche Gestaltung

Zur städtebaulichen Einbindung in das Umfeld wird die Neubebauung mit zwei unterschiedlichen Baukörpern ausgebildet werden. Ein III-geschossiger Baukörper mit Satteldach, welcher unmittelbar und konturengleich wie das Anwesen Hauptplatz 2 auf die Grundstücksgrenze nach Osten gesetzt wird. Hier soll auch die Arkade im Bestand fortgeführt werden. Der zweite Baukörper ist als IV-geschossiges direkt angrenzendes Gebäude mit Flachdach geplant, welches als eigenständiger Baukörper wirkt. Die Fassaden werden je nach Baukörpervolumen differenziert gestaltet. Die Fassade des III-geschossigen Baukörpers ist zu verputzen mit hellem Anstrich nach Farbkonzept. Der IV-geschossige Baukörper mit Flachdachbereich nimmt ebenfalls die im Umfeld im Bestand vorhandenen Putzoberflächen mit Lochfassade auf. Dieser geplante Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses verfolgt im Erdgeschoss eine Mischung aus Büro- und Ladennutzung mit attraktiver Transparenz der Fassade in den öffentlichen Straßenraum. Das Wohnen in den Obergeschossen ist bedarfsgerecht mit einem Teil an großen Wohnungen bis 120 m<sup>2</sup> sowie kleineren Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> 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. Fahrradabstellanlagen werden oberirdisch zur Bahnhofstraße zugeordnet als auch in der Tiefgarage untergebracht. Die Dachflächen, soweit diese nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind zu begrünen. Umlaufend um Dachterrassenflächen ist eine Eingrünung als Sichtschutz auszuführen.

#### 2.4.5 Flächenbilanz:

Umgriff Vorhabenbezogener Bebauungsplan:	1.189,51 m <sup>2</sup>
Höchstzulässige Grundfläche Hauptbaukörper	690,00 m <sup>2</sup>

## 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 grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen, die nicht durch die Neubebauung gerodet werden müssen
- Versickerungsfähige Beläge und Schotterrasenflächen 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 Altmooränen 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 Abwasserverhältnisse 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 Grundwasserverhältnisse 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

#### 1. Verkehrslärm

Für das Vorhaben wurde eine Ermittlung der Außenlärmpegel durch Verkehrslärm, die nach RLS-90 an den Fassaden des geplanten Gebäudes zu erwarten sind, vorgenommen. Hierbei wurden die Verkehrsdaten aus der Verkehrsmengenkarte des Straßenbauamts Weilheim, Stand 2015, zugrunde gelegt. Diese wurden um den zusätzlichen Verkehr, der sich zufolge der Verkehrserzeugung aus dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 182 ergibt, erhöht. Zur Berücksichtigung der zu erwartenden Steigerung des Verkehrs von 2015 bis 2040 wurde von einer 1%-igen Zunahme des Verkehrs pro Jahr ausgegangen.

Bei den rechnerischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Nordost- und Nordwestfassaden des Gebäudes, die zur Bahnhofstraße und Schulstraße orientiert sind, erhöhten Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt sind. Hierdurch werden sowohl an der Nordost- als auch an der Nordwestfassade die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeines Wohngebiet und die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts deutlich überschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen bis zu 14 dB(A) tags/nachts, die Immissionsgrenzwerte werden rechnerisch um bis zu 10 dB(A) tags/nacht überschritten. An der Nordostfassade werden zudem die Sanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) tags/nachts rechnerisch um jeweils 2 dB überschritten.

An den übrigen Fassaden werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte und Sanierungsgrenzwerte eingehalten.

Schallrobuster Städtebau sowie ein Abrücken des Gebäudes sind unter Berücksichtigung der beengten Platzverhältnisse keine zielführenden Maßnahmen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte nicht darstellbar sind. Die Reduzierung der Emissionen der Straßen durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen dürfte ebenfalls kein im Rahmen der Bauleitplanung gangbarer Weg sein, da es sich bei den lärmverursachenden Straßen um Staatsstraßen handelt.

Soweit im Rahmen der Planung möglich, wurden bereits Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten orientiert. Aufgrund der Kubatur des Gebäudes ist dies jedoch nicht in allen Bereichen möglich. Für die Bereiche an der Nordost- und Nordwestfassade sind daher schalltechnische Maßnahmen erforderlich, um unter Berücksichtigung der durch Verkehrslärm belasteten Situation gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können.

Grundsätzlich ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen die aktuell gültige DIN 4109-1 (derzeit bauaufsichtlich eingeführte Fassung 2016-7) zugrunde zu legen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in Bereichen, in denen die Sanierungsgrenzwerte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts überschritten werden, Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur dann zulässig sind, wenn weitergehende Schallschutzkonstruktionen dort angeordnet werden, durch die eine ausreichende Pegelreduzierung erreicht wird, mit der vor diesen Fenstern die o.a. Sanierungsgrenzwerte eingehalten werden und über die die entsprechenden Räume belüftet werden, falls eine Belüftung nicht über eine lärmabgewandte Seite möglich ist. Im Falle der Belüftung über offenbare Schallschutzvorbauten wird die Erfordernis des Einbaus von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt. Des Weiteren werden schalltechnische Vorgaben für die o.a. Elemente festgesetzt.

In Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts überschritten werden, die Sanierungsgrenzwerte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts jedoch eingehalten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend. Für Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern in diesen Bereichen wird festgesetzt, dass dort fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, für die ebenfalls entsprechende schalltechnische Vorgaben festgesetzt werden.

Aufgrund der vorliegenden Außenlärmpegel an der Nordost- und Nordwestfassade ist für diese Räume in jedem Fall die Ausführung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich, falls die Räume nicht ohnehin über eine mechanische Lüftungsanlage belüftet werden sollen.

## **2. Anlagenlärm**

Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung eines Teilbereichs des Erdgeschosses wurde eine Ermittlung der zu erwartenden Immissionen durch Anlagenlärm vorgenommen. Unter Berücksichtigung üblicher Emissionsansätze für derartige Betriebe wurde ermittelt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten und um mehr als 6 dB unterschritten werden. Grundsätzlich ist die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss damit möglich. Aus immissionstechnischer Sicht ist der Ausschluss von lärmintensiven Anlieferungen im Nachtzeitraum erforderlich. Des Weiteren ist eine schallabsorbierende Ausführung der Seitenwände der Tiefgaragenabfahrt im überdachten Rampenbereich erforderlich. Sollen darüber hinaus haus- oder betriebstechnische Anlagen, wie z.B. Abluftöffnungen über Dach o.ä., realisiert werden, sind die Emissionen dieser Anlagen zu begrenzen. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## **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 eine eigenständige Formensprache mit einer 4-geschossigen Bebauung mit Flachdach, die aber die Materialität der angrenzenden Baustrukturen als verputzte Lochfassaden aufnimmt. 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 13.10.2020

*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 13.10.2020

Immissionstechnische Untersuchung Nr. 8035/18-01c  
Projekt Neubau Wohn- und Geschäftshaus,  
PMI GmbH Stand 13.10.2020