

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 46-2B / Gauting für den Bereich zwischen Frühlingstraße und Schrimpfstraße Fl. Nrn. 1907/2, 1907/7, 1907/12, 1907/13, 1907/14 und 1907/15
Planung	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
Bearbeitung	Andreassen QS: ChS
Aktenzeichen	GAU 2-246
Plandatum	06.07.2021 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Bestand.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	4
2.5	Baumbestand.....	4
3.	Städtebauliches Konzept	5
4.	Verfahren	5
5.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
5.1	Flächennutzungsplan	6
5.2	Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 46-2/Gauting	6
6.	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2014 den Bebauungsplanänderung Nr. 46-2/Gauting für den Bereich zwischen Schrimpfstraße, Sonnwendstraße, Frühlingstraße und Feldstraße aufgestellt. Das städtebauliche Ziel war es, die bis dahin intakte Siedlungsstruktur zu erhalten, verträglich weiter zu entwickeln und zugleich die auf den Grundstücken noch vorhandenen Gartenbereiche zu schützen. Dazu wurden auf den einzelnen Grundstücken baukörperbezogene Bauräume mit jeweils zulässiger Grundfläche festgesetzt.

In einem Teilbereich des Plangebiets (Fl. Nrn 1907/2, 1907/7, 1907/12, 1907/14 und 1907/15) hat mittlerweile eine Neuaufteilung der Grundstücke in drei gleich große Teilgrundstücke stattgefunden. Entsprechend sollen auch die Bauräume und das zulässige Maß der baulichen Nutzung gleichmäßig aufgeteilt werden. Da dies den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gauting entspricht, hat der Bauausschuss der am 08.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Das Bestandsgebäude der Frühlingstraße 142 auf Parzelle 2 soll nach Osten hin erweitert werden, wodurch eine Erweiterung des Bauraums erforderlich ist. Der Bauraum in Parzelle 3 wird nach Südwesten vergrößert, damit die Bauräume in den Parzellen 1, 2 und 3 nach Südwesten hin bündig mit einander liegen. In den neuen Grundstücken wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von jeweils 120 m² festgesetzt. Damit ist die insgesamt zulässige Grundfläche mit 360 m² im Vergleich zum Bestandsplan um 10 m² geringer, dafür werden für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen eine zusätzliche zugelassen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Norden des Hauptorts Gauting östlich der Würm zwischen der Frühlingstraße im Westen und der Schrimpfstraße im Osten., Es umfasst eine Fläche von ca. 1.918 m² und beinhaltet die Grundstücke Fl. Nrn 1907/2, 1907/7, 1907/12, 1907/13, 1907/14 und 1907/15.

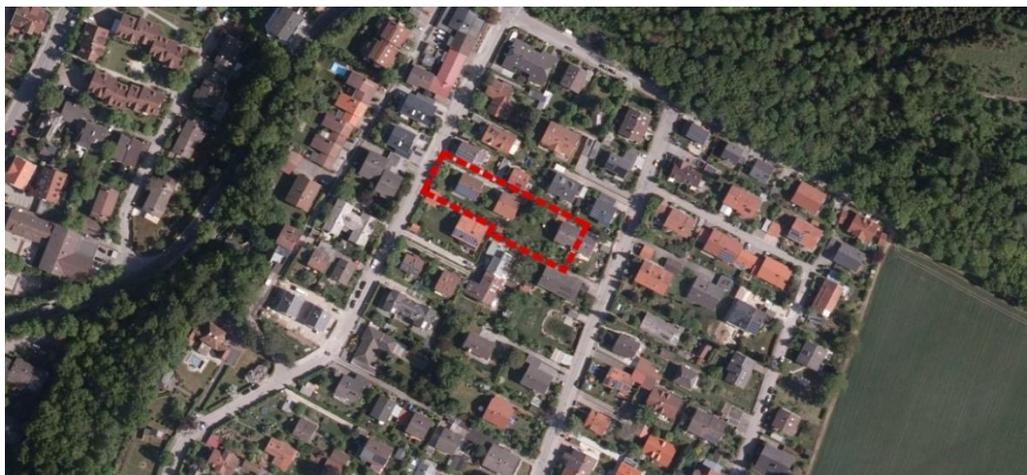


Abb. 1 Plangebiet (rot), ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2019)

2.2 Bestand

Die Nachbarschaft ist von Wohnnutzung geprägt. Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Nördlich des Plangebiets liegt in ca. 100 m Entfernung der Forstenrieder Park.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Durch einen Erbfall wurden die Grundstücke Fl. Nrn 1907/2, 1907/7, 1907/12, 1907/14 und 1907/15 in drei neuen Grundstücken aufgeteilt, die in der Planzeichnung als Parzelle 1, 2 und 3 bezeichnet sind. Das Grundstück Fl. Nr. 1907/13 bleibt als Geh- Fahrt- und Leitungsweg erhalten.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Frühlingstraße), dadurch sind die Parzellen 1 und 2 technisch und verkehrlich voll erschlossen. Durch ein im Bebauungsplan Nr. 46-2 dargestelltes und grundbuchlich gesichertes Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Fl. Nr. 1907, ist die Zufahrt zur Parzelle 3 (Fl. Nr. 1907/7 von der Schimpfstraße her gesichert.

2.5 Baumbestand

Der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück wurde aufgenommen und von der Fachstelle Naturschutz der Gemeinde bewertet. Dabei wurden vier erhaltenswerte Bäume festgestellt:

- Apfel
alter, teilweise schon abgestorbener Baum, langfristig zu ersetzen
(Stammumfang 1,30 m Kronenumfang 13,5 m)
- Winterlinde
Die im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichnete Winterlinde war erkrankt und wurde mit Genehmigung durch den Gemeinderat 2016 gefällt. Eine Ersatzpflanzung wurde 2 Meter südlich vorgenommen.
(Stammumfang 0,5 m und einen Kronenumfang 13 m, Höhe 7 m)
- Kirsche
Die im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichnete Kirsche (Stammumfang 0,90 m, Kronenumfang 10 m) ist erkrankt, eine Ersatzpflanzung wurde südlich davon bereits vorgenommen.
- Eiche
1,80 m und einen Kronenumfang, von 31,5 m

Die folgende Abbildung zeigt das Plangebiet und den dort vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand.



Abb. 2 Plangebiet mit erhaltenswertem Baumbestand und geplanter Erweiterung Frühlingstr. 142, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2019)

3. Städtebauliches Konzept

Die Grundstücke Fl. Nrn 1907/2, 1907/7, 1907/12, 1907/14 und 1907/15 wurden in drei neue, gleich große Grundstücke von jeweils 600 m² aufgeteilt. Die Grundstücke befinden sich in einer als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke von 450 m². Durch die Neuaufteilung wird die maximal zulässige GR auf 120 m² festgesetzt, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entspricht.

Das Wohngebäude auf dem Grundstück Parzelle 2, Frühlingstraße 142, soll nach Osten hin erweitert werden. Der Bauraum muss dafür entsprechend vergrößert werden.

4. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einer bestehenden Fläche für allgemeines Wohnen, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.02.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 26.01.1990 genehmigt und am 06.02.1990 rechtswirksam wurde. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Abb. 3 Auszug aus dem FNP i.d.F. vom 26.01.1990, Plangebiet (türkis) ohne Maßstab

5.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 46-2/Gauting

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 46-2/Gauting für den Bereich zwischen Schrimpfstraße, Sonnwendstraße, Frühlingstraße und Feldstraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 29.04.2014. Diese treffen im Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Als Maß der Nutzung wird für jedes Grundstück eine maximal zulässige Grundfläche (GR) abhängig von der Grundstücksgröße festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,30 m.

