

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 45-2 / STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße für das Grundstück Kobellstraße 1, Fl. Nrn. 1636/9 + 1636/10
Planung	<b>PV</b> 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 <span style="float: right;">QS: ChS</span>
Aktenzeichen	GAU 2-245
Plandatum	06.07.2021 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage.....	3
2.2	Bestand.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.4	Erschließung .....	4
2.5	Baumbestand.....	4
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Flächennutzungsplan .....	6
5.2	Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 45 und Nr. 45-1/Stockdorf .....	7
<b>6.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplan-Änderung</b> .....	<b>8</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2002 den Bebauungsplan Nr. 45/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße aufgestellt und ihn im Jahr 2020 das erste Mal textlich geändert (BP 45-1/STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße). Das Ziel der 1. Änderung war es, flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten für Dachaufbauten zu schaffen.

Anlass der vorliegenden 2. Änderung ist ein Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1636/9 und 1363/10. Die dort im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Energieversorgung (Trafostation) wird nicht mehr benötigt und soll mit der westlich anschließenden Fl. Nr. 1636/9 verschmolzen werden um sie für Wohnungsbau nutzbar zu machen.

Da durch den Entfall der festgesetzten Versorgungsfläche und die Neuaufteilung der Grundstücke ein städtebauliches Erfordernis besteht, fasste der Bauausschuss der Gemeinde Gauting den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern und übertrug die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

Dabei soll die Lage der östlichen Baugrenze sowie die Geschossfläche angepasst werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl und die übrigen Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans insbesondere zur baulichen Gestaltung sollen jedoch weiterhin fortgelten.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich an der Einmündung der Ina-Seidel-Straße in die Kobellstraße in Stockdorf, Gemeinde Gauting. Es umfasst eine Fläche von ca. 1.610 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Grundstücke Fl. Nr. 1636/9 und 1636/10.

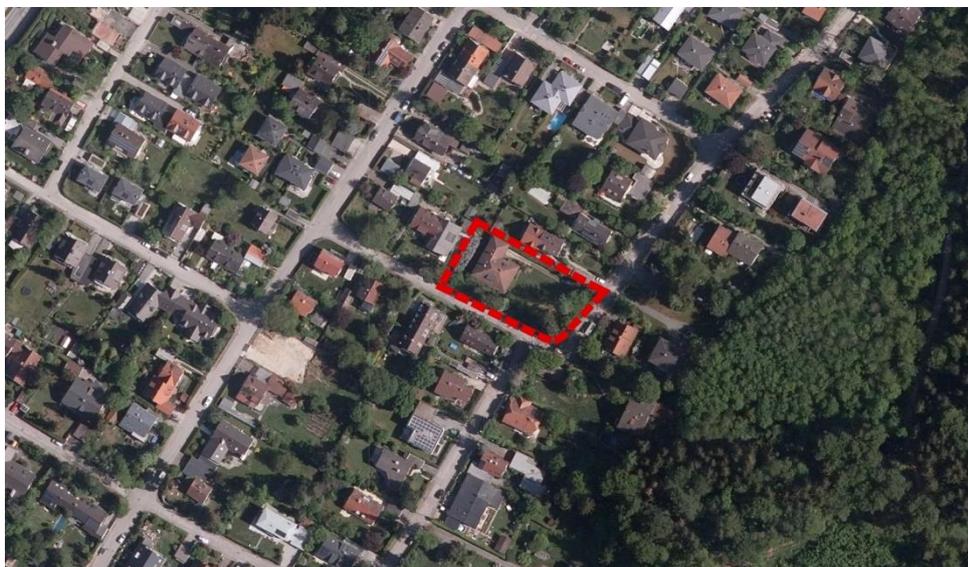


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2019)

## **2.2 Bestand**

Im Plangebiet befindet sich im Westen des Grundstücks Fl. Nr. 1636/9 ein Wohngebäude. Die Nachbarschaft ist geprägt von Wohnnutzung, hauptsächlich in Einzel- und Doppelhäusern. Östlich des Plangebiets liegt in ca. 50 m Entfernung der Forstrieder Park.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Antragsteller beabsichtigt, den östlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1636/9 sowie das komplette Grundstück Fl. Nr. 1636/10 zu erwerben, um auf dem neu aufgeteilten Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten.

## **2.4 Erschließung**

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an öffentliche Straßenverkehrsflächen und ist technisch und verkehrlich voll erschlossen. Durch ein grundbuchlich zu sicherndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im neuen östlichen Grundstück, ist auch die Zufahrt zur bestehenden Garage von der Kobellstraße im Osten gesichert.

## **2.5 Baumbestand**

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

- Vogelbeere an der westlichen Grundstücksgrenze zu Fl.St. 1636/6
- Birke an der südlichen Grundstücksgrenze zur Ina-Seidel-Straße vor Hausnr. 1 zweistämmig, Stammumfang 1,2 m, Kronendurchmesser ca. 7,5 m
- Lärche an südöstlicher Grundstücksgrenze

### 3. Städtebauliches Konzept

Durch die Verschmelzung und Neuaufteilung der Fl. Nr. 1636/9 und 1636/10 entstehen zwei sinnvoll geschnittene Baugrundstücke ca. 850 m<sup>2</sup> im Westen und ca. 750 m<sup>2</sup> im Osten. Auf dem unbebauten östlichen Grundstücksteil ist eine Neubebauung vorgesehen für die ein Antrag auf Vorbescheid (Stand 07.12.2020) eingereicht wurde.

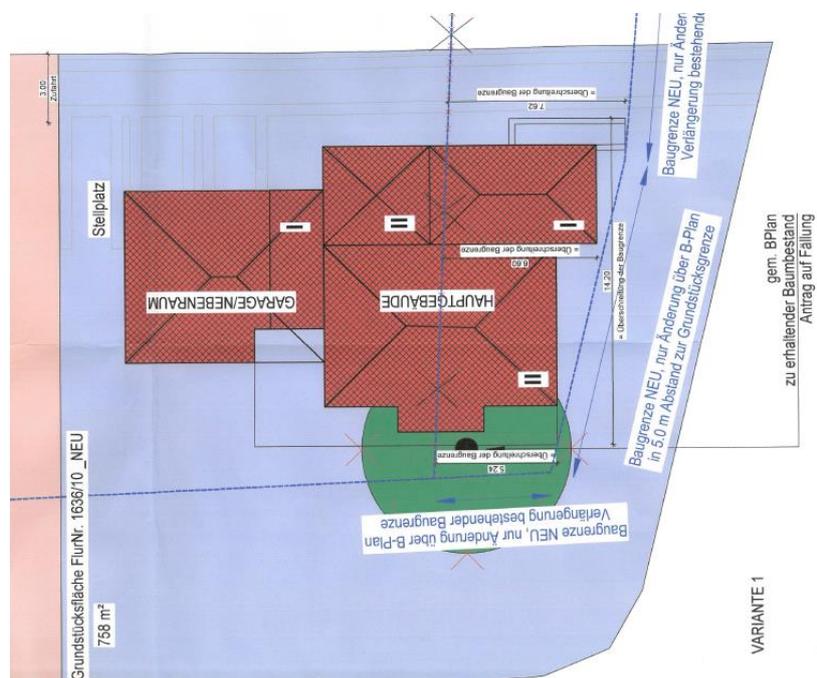


Abb. 2 Antrag auf Vorbescheid, 07.12.2020, Neubau Einfamilienhaus, ohne Maßstab.

Dieser sieht ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche GR (inkl. Terrassen, Balkon und Außentreppe) von ca. 155 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche GF von ca. 219 m<sup>2</sup> vor. Im Westen schließt eine Doppelgarage und ein Stellplatz an. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Zufahrt sowohl zu den eigenen Stellplätzen als auch zum Hinterliegergrundstück vorgesehen. Dadurch ergibt sich eine Gesamtversiegelung GRZ2 von 0,45.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 45 in folgenden Punkten:

- Es überplant ein als Versorgungsfläche festgesetztes Grundstück.
- Die zulässige GRZ von 0,25 wird eingehalten; die Geschossfläche ist jedoch höher als die in der Planzeichnung festgesetzt, was durch die Vergrößerung des Baulands begründet ist.
- Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze im Osten um bis zu 7 m. Ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch gewährleistet.
- Für einen zum Erhalt festgesetzten Baum (Lärche) ist eine Ersatzpflanzung vorgesehen, da er dem Vorhaben entgegensteht.

Daher ist für Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

## 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 Reines 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 mit 155 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. (§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 reines Wohngebiet dargestellt.



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

## 5.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 45 und Nr. 45-1/Stockdorf

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 45/ STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 03.06.2002 und Nr. 45-1/ STOCKDORF für den Bereich der Annette-Kolb-, Rosegger- und Ina-Seidel-Straße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 02.10.2020. Diese treffen im Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird für das Fl.St. 1636/9 ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das östliche Fl. St. 1636/10 ist als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.
- Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,25, sowie eine Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> für das Grundstück Fl. Nr. 1636/9 festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse ist auf zwei begrenzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels einer vorderen und hinteren Baulinie festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig.
- Daneben werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zu Garagen und Stellplätzen getroffen.
- Auf dem südlichen Teilbereich des Grundstücks sind vier Bäume als zu erhalten festgesetzt.



Abb. 4 Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans, Plangebiet (türkis) ohne Maßstab

## 6. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans wird durch die Bebauungsplan-Änderung vollständig ersetzt. Folgende neuen Festsetzungen werden getroffen:

- Das Fl. St. 1639/10 wird ebenfalls als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trafostation entfällt.
- Als Maß der Nutzung wird die Geschossfläche für die neue aufgeteilten Grundstücke zeichnerisch festgesetzt: Für das westliche Teilgrundstück mit dem Bestandsgebäude Kobellstr.1 260 m<sup>2</sup>, für das östliche Teilgrundstück 220 m<sup>2</sup>.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird beibehalten. Um die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs.4 Nr. 1-3 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 festgesetzt. Da Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sind (siehe Festsetzung A.7.4 des Bebauungsplans Nr. 45) wird die Bodenversiegelung reduziert.
- Die Baugrenze wird entsprechend der Planung nach Osten erweitert, die Vorgartenzone zur Kobellstraße ist mit mindestens 5,0 m weiterhin ausreichend groß.
- Durch die Novellierung der BayBO 2020 entfällt eine Anordnung der Abstandflächen. Dafür wird ein Hinweis auf die gemeindliche Satzung aufgenommen.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, um die gegenwärtige Zufahrt zur Garage des Hinterliegergrundstücks sicherzustellen.
- Die festgesetzten Bäume werden dem Bestand angepasst und geringfügig verschoben. Da die an der südöstlichen Grundstücksecke vorhandene Lärche mit der Baugrenze kollidiert, soll eine Fällung beantragt werden. Als Ersatzpflanzung ist in Absprache mit dem Umweltamt ein Walnusbaum an der Kobellstraße vorgesehen, der zeichnerisch festgesetzt wird.

Alle übrigen Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans insbesondere zur Grundflächenzahl und zur baulichen Gestaltung gelten weiterhin fort und sind einzuhalten.

Gemeinde Gauting, den .....

.....  
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin