

Gemeinde

# Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 192 / Gauting  
für ein Teilgebiet westlich der  
Hangstraße

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

Schwander, Andreassen

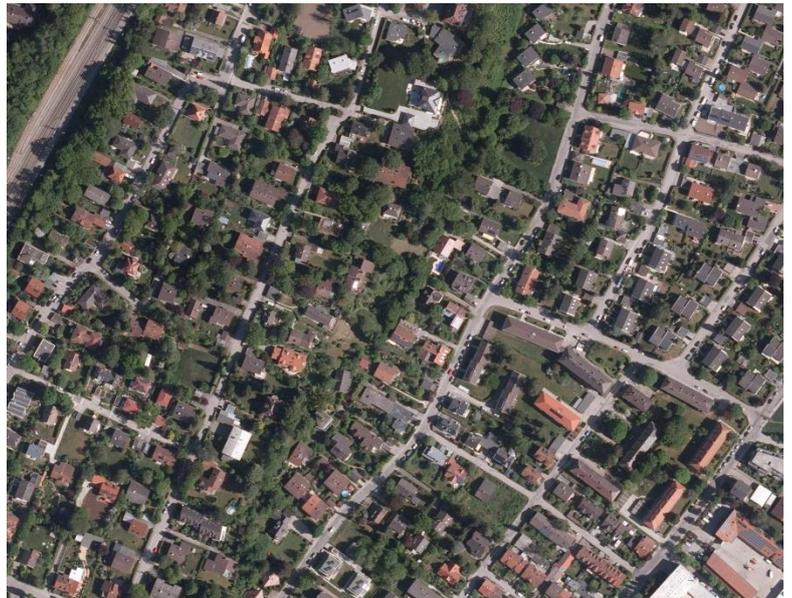
QS: Wiß

Aktenzeichen

GAU2-236

Plandatum

[23.03.2021 \(Entwurf\)](#)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Lage.....	4
	2.2 Nutzungen.....	5
	2.3 Erschließung .....	6
	2.4 Grünbestände .....	6
	2.5 Artenschutz .....	6
	2.6 Denkmalschutz.....	6
	2.7 Städtebauliche Kennzahlen.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>8</b>
	3.1 Flächennutzungsplan .....	8
	3.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	8
	3.3 Bodenschutz .....	9
	3.4 Verfahren .....	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	13
	5.6 Verkehr und Erschließung .....	15
	5.7 Grünordnung .....	15
	5.8 Artenschutz .....	18
	5.9 Altlasten .....	19
	5.10 Niederschlagswasser .....	19
	5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
	5.12 Flächenbilanz .....	19

## Anlage

Dipl.-Biologe Martin Kleiner:  
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Fledermäuse vom 16.07.2021

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind Anträge zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 603/1, Hangstraße 51. Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut.

Durch die Errichtung dieser Bauvorhaben würde nach Auffassung der Gemeinde eine bauliche Verdichtung eingeleitet, die zu einer wesentlichen Veränderung der städtebaulichen Struktur führen würde. Statt der vorherrschenden ein- und zweireihigen Bebauung westlich der Hangstraße würde eine dreireihige Bebauung entstehen, die auch für die benachbarten noch unbebauten Grundstücke einen Präzedenzfall schaffen würde. Durch zunehmende bauliche Verdichtung würde auch die verkehrliche Belastung in diesem Bereich weiter zunehmen.

Daher hat der Bauausschuss des Gemeinderats Gauting in seiner Sitzung vom 28.04.2020 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Folgende städtebauliche Ziele wurden für das Plangebiet beschlossen:

- Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung
- Ausweisung von Baufenstern, durch die die bebaubare Fläche je Grundstück und eine zweizeilige Bebauung festgesetzt wird
- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke
- Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude
- Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Gebiets mit begrüntem Vorgartenzonen und einem Mindestabstand der Wohngebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Erhalt der baulichen Gestaltung des Quartiers durch Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen und Dachneigungen.
- Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer zulässigen GRZ

Die Ausarbeitung der Planung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Da das Vorhaben Hangstraße 51, Fl. Nr. 603/1, den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für diesen Bereich widerspricht, wurde vom Bauausschuss des Gemeinderats am 28.04.2020 das gemeindliche Einvernehmen zu dem Haus Ost nach § 36 BauGB verweigert. Die Verwirklichung der vorgenannten städtebaulichen Ziele wurde durch Erlass einer Veränderungssperre gesichert.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Hauptort Gauting westlich der Hangstraße unterhalb einer prägenden Hangkante, die einen Teil des Würmhochufers darstellt. Das Planungsgebiet selbst ist nur leicht geneigt und steigt im Norden um ca. 1 m und im Süden um ca. 4 m nach Westen an. Das Gebiet wird allseits von bebauten Siedlungsflächen umschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 14.560 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit den Fl.St. Nrn. 598/3, 599, 599/1, 599/2, 599/3, 600, 600/2, 600/4, 600/5, 600/6, 601, 602, 603, 603/1, 603/2, 1390/4, 1390/3 und 642 Tf.



Abb. 1 Lage des Plangebietes (rot). Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

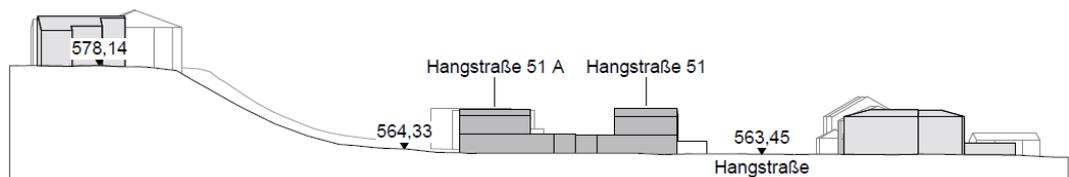


Abb. 2 Querschnitt Richtung Norden. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

## 2.2 Nutzungen

Das Gebiet ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit ein bis zwei Wohnungen. Zwei Grundstücke im Norden sind noch unbebaut. Die bebauten Grundstücke weisen eine moderate Bebauungsdichte mit einer im Verhältnis zu den hier vorhandenen Grundstücksgrößen städtebaulich verträglichen Anzahl an Wohneinheiten auf.



Abb. 3 Gebäudebestand westlich der Hangstraße.

## 2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können über die angrenzende öffentliche Hangstraße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Es handelt sich dabei um einer Wohnstraße, die keine hohe Verkehrsbelastung übernehmen kann. Aufgrund der am Straßenrand abgestellten Fahrzeuge wird die für den fließenden Verkehr zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsfläche reduziert.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch den S-Bahnhof Gauting sowie verschiedene Buslinien nach Fürstenried West (U), Planegg, Krailling und Weßling jeweils in ca. 1 km fußläufiger Entfernung, gegeben.

## 2.4 Grünbestände

Der Hangbereich ist dicht bepflanzt, im Planungsgebiet selbst sind zahlreiche Einzelbäume und Sträucher vorhanden. Die erhaltenswerten Grünbestände wurden bei einer Ortsbegehung im Oktober 2020 erfasst. (siehe Kapitel 5.7)

## 2.5 Artenschutz

Nach Prüfung der Artendatenbank sind im Planungsgebiet Artnachweise von 2009-2018 der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*; FFH-Anhang IV Art) kartiert. Der Hauptlebensraum der Fledermausart befindet sich im Siedlungsraum. Bevorzugt werden Gebäude als Quartier bezogen. Dabei nutzt die anpassungsfähige Art eine Vielzahl von Habitaten zur Nahrungssuche (bspw. Hecken, Siedlung, Straßenzüge).

Um eine mögliche Betroffenheit der nachtaktiven Säuger auszuschließen, wurde im Juni 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Dipl.-Biologen Martin Kleiner durchgeführt und entsprechende Festsetzungen aufgenommen (siehe Kapitel 5.8 und Anlage).

## 2.6 Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes liegen mehrere Bodendenkmälern, insbesondere der Latènezeit sowie aus römischer Zeit (D-1-7934-0230 – Körpergräber der frühen Latènezeit, D-1-7934-0025 – Grabhügel mit Bestattungen der Latènezeit).



Abb. 4 Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Quelle: Bayernatlas)

## 2.7 Städtebauliche Kennzahlen

Die städtebauliche Analyse zeigt Grundstücksgrößen zwischen 514 m<sup>2</sup> und 1544 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen (GR) der Gebäude (ohne Berücksichtigung von Vordächern, Terrassen, etc.) liegen zwischen 81 m<sup>2</sup> und 215 m<sup>2</sup>, die daraus resultierenden Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,06 und 0,25. Lediglich das Grundstück Fl. St. Nr. 599/1 weist durch die vorgenommenen Grundstücksteilungen eine höhere GRZ auf. Das Grundstück hat eine Fläche von nur 257 m<sup>2</sup>, eine GR von 77m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,30. Dies ist als Ausreißer zu betrachten.

Die städtebaulichen Kennzahlen der auf dem Grundstück Fl.St. 603/1 beantragten Bebauung für zwei Einfamilienhäuser liegt mit Grundstücksgrößen von unter 350 m<sup>2</sup> und Grundflächenzahlen über 0,30 deutlich über den städtebaulichen Kennzahlen der Umgebung. Sie würde darüber hinaus einen Präzedenzfall für die nördlich anschließenden unbebauten Grundstücke darstellen.

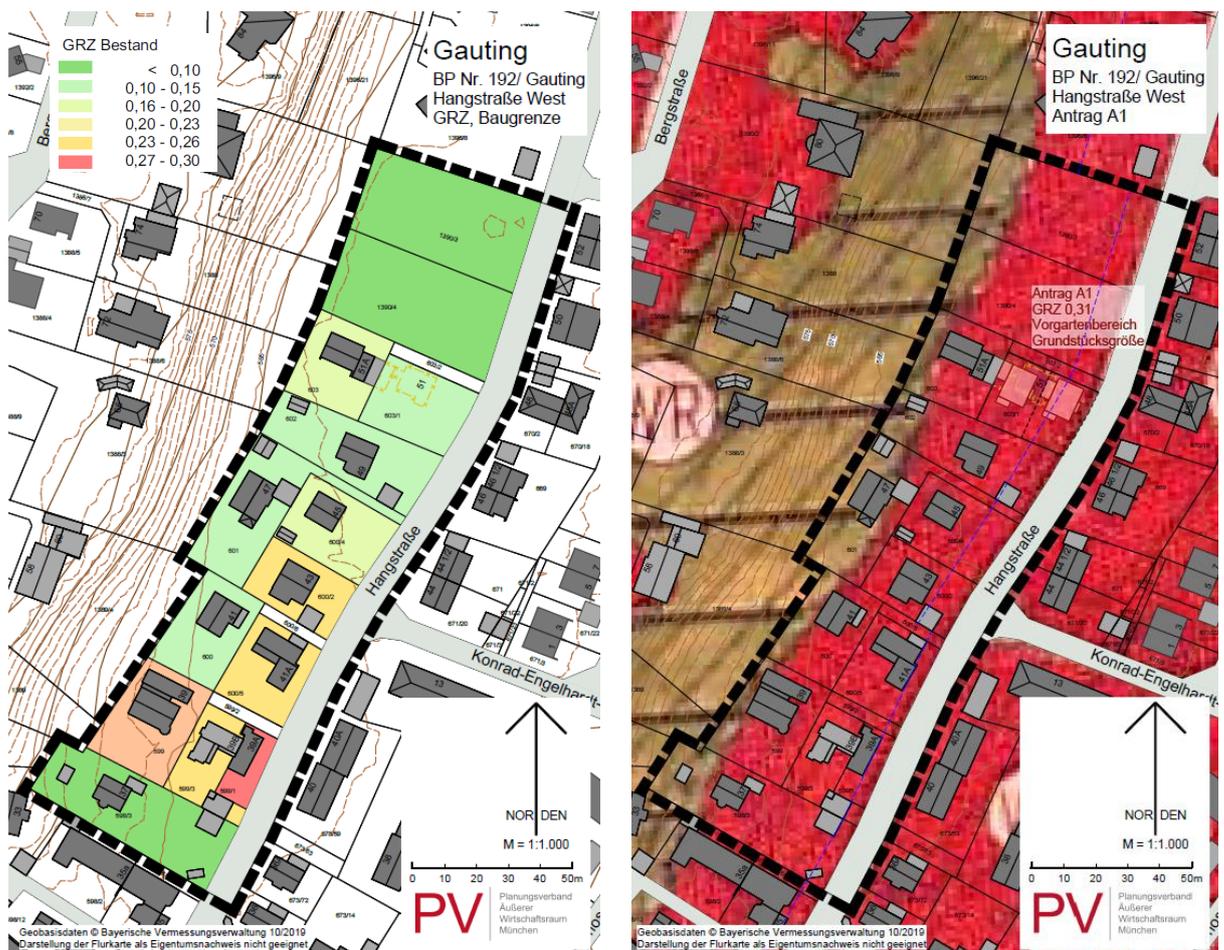


Abb. 5 Städtebauliche Kennzahlen und Antrag auf Vorbescheid für Fl.St. 603/1 mit dem rechtswirksamen FNP.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Die Hänge entlang des Würmtales sind sehr prägende Landschaftselemente in Gauting und haben sowohl besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, als auch als Biotopvernetzungsline und Lebensraum für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Plangebiet liegt an der östlichen und tiefer liegenden Seite des westlichen Hangs. Der Hang und der Gehölzbestand bilden einen Rahmen um die östlich liegende Siedlung und sorgen für Sichtschutz von der Bebauung an der Hangkante. Die grüne Wand gibt dem Plangebiet einen besonderen und attraktiven Charakter.

Der Hang weist zu großen Abschnitten einen naturnahen Gehölzbewuchs auf. Neben der großen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie als Lebensraum dient der Gehölzbestand an den steilen Hängen auch dem Bodenschutz. Niederschlag findet die große Bedeutung dieses Bereichs für den ganzen Ort im Flächennutzungsplan, der dieses Gebiet als private Grünfläche dargestellt. Gleichzeitig ist er als landschaftlich besonders wertvoller Bereich hinsichtlich der Geländeform, der Gehölzstruktur und der Ökologie gekennzeichnet.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab

#### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan nach §30 BauGB, das Baurecht regelt sich daher nach §34 BauGB. In der direkten Umgebung bestehen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 152/Gauting, 12-1/Gauting, 36/Gauting, 89/Gauting, 34/Gauting, 34, 1. Änderung/Gauting und 16/Gauting.



Abb. 7 Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne, ohne Maßstab.

### 3.3 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt das Ziel, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung im Innenbereich sicherzustellen und trägt damit zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von weiteren Flächen bei.

Da sich die überplanten Grundstücke jedoch in privatem Eigentum befinden, ist keine Aussage möglich, wann die Innenentwicklungspotentiale realisiert werden können.

### 3.4 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfungen unterliegen.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend den Vorschriften für das beschleunigte Verfahren kann daher abgesehen werden von:

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Darüber hinaus gelten nach §13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was die Gemeinde von der Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsflächen entbindet.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.<sup>1</sup>

#### 4. Städtebauliches Konzept

Zur Bestimmung einer verträglichen Nachverdichtung wurden verschiedene Varianten untersucht. Dabei wurde insbesondere Wert gelegt auf die Freihaltung der Vorgartenzone und eine max. zweireihige Bebauung.



Abb. 8 Städtebauliches Konzept

<sup>1</sup> Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend dem Bestand und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Wandhöhe reguliert.

Zur Ermittlung einer städtebaulich verträglichen Dichte wurden verschiedene Szenarien einer Nachverdichtung untersucht. Dabei zeigt sich, dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 auf den einzelnen Grundstücken ein ausreichendes Nachverdichtungspotential bietet, ohne die Bodenversiegelung in den wertvollen Grün- und Gartenbereichen zu stark zu steigern.

Zur Vereinfachung des Vollzugs wird aus der städtebaulich verträglichen GRZ von 0,23 eine höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück errechnet und festgesetzt. Entsprechend der unterschiedlichen Grundstücksgrößen ergeben sich dadurch unterschiedliche Grundflächen. Dadurch ist sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Bebauung und Freifläche auf den Grundstücken vergleichbar bleibt. Durch diese Festsetzung wird das Baurecht nach §34 nicht eingeschränkt, auf fast allen Grundstücken werden bestehende Erweiterungsmöglichkeiten in verträgliche Bahnen gelenkt. Lediglich die Grundstücke Fl. St. Nrn. 599, 599/3 und 599/1 weisen durch die vorgenommenen Grundstücksteilungen eine höhere GRZ auf. Daher wird hier abweichend die bestehende Grundfläche festgesetzt.

Da Vordächer, Balkone und Terrassen zwar zur Grundfläche zählen, städtebaulich aber weniger wirksam sind, wird für diese Bauteile gemäß §16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 20 v.H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden. Dabei handelt es sich um:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser),
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen).

Zur Regelung der Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Ebenso wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 Metern festgesetzt. Dadurch wird im gesamten Plangebiet eine flächensparende zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur zu wahren und einer übermäßigen Teilung von Grundstücken vorzubeugen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Ausgenommen davon ist lediglich das Flurstück Nr. 599/1, für das eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Außerdem wird, wie in den meisten Bebauungsplänen der Gemeinde Gauting, die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Die Anzahl der Wohnungen wird in Bezug auf die Grundstücksgröße ermittelt und dann grundstücksweise festgesetzt. Dabei wird als Orientierungswert eine vollendete Grundstücksfläche von 330 m<sup>2</sup> als erforderlich gesehen, um die je Wohnung erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Für das Flurstück Nr. 599/1, das mit 250 qm eine geringere Größe als 330 qm aufweist, wird eine Wohnung festgesetzt. Damit sind auf allen Grundstücken 1 bis 4 Wohnungen, je nach Grundstücksgröße, zulässig. Damit sind im Planungsgebiet insgesamt etwa 29 Wohnungen möglich, was eine Mehrung zum Bestand von etwa 50 % bedeutet. Eine darüber hinaus gehende Erhöhung der Wohnungszahl und der damit verbundenen Auswirkungen auf Verkehrsaufkommen und Stellplätze würde nach Auffassung der Gemeinde zu einem städtebaulichen Missstand führen.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Umgebung wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück wird durch eine vordere Baugrenze bestimmt, die aus Gründen des Ort- und Straßenbilds ein Abrücken der Gebäude von der Straße vorschreibt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird dafür ein Abstand von 10 m, im mittleren Bereich 7,5 Meter, im südlichen Bereich 5 m festgesetzt. Dies entwickelt die in der Umgebung vorgefundene Struktur weiter: im Norden zum Ortsrand sind die Gebäude weit von der Straße abgerückt (ca. 30 m), während sie im Süden zum Ortszentrum näher an die Straße heranrücken.

Die seitlichen Abstände der Baugrenzen von der Grundstücksgrenze werden nach Himmelsrichtung differenziert: im Norden betragen sie lediglich 3 Meter, während sie im Süden auf 5 m vergrößert werden um einen größeren Gartenbereich zu ermöglichen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach §23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden. Dies betrifft insbesondere

- vor die Außenwand tretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
- untergeordnete Vorbauten, wie Vordächer, Balkone, Kelleraußentreppen und eingeschossige Erker, die den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 8 Nr.2 BayBO entsprechen

*(8) untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie  
a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,  
b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und  
c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,  
(...)*

*Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408)*

[Darüber hinaus wird die Geltung der Abstandsflächenvorschriften entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ausdrücklich angeordnet.](#)

Darüber hinaus gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting in ihrer jeweils gültigen Fassung. Da diese über die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO von 2020 hinausgeht, werden die allgemeinen Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung, ein verträglicher Sozialabstand, sowie die Flächen für notwendige Nebenanlagen übertroffen. Damit ist der Nachbarschutz gewahrt.

#### 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und über 12 m<sup>2</sup> große Nebenanlagen werden Flächen an den nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese baulichen Anlagen sind nur dort, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch werden die Vorgartenzone, sowie die nach Süden orientierten Gartenbereiche freigehalten.

Um Härten zu vermeiden, werden für bestehende bzw. bereits beantragte Garagen ebenfalls Flächen festgesetzt. Dabei wird ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten. Allerdings kann es durch diese übernommene, aber ortsplannerisch eher ungünstigen Platzierungen der Garagen zu einer Verkleinerung der Gartenbereiche und teilweise auch zu einer Behinderung der Erschließung der dahinter liegenden Gebäude auf demselben Grundstück kommen. Es wird daher empfohlen, die Zufahrten an der nördlichen Grundstücksgrenze zu platzieren und diese nicht durch Garagen bzw. Nebenanlagen zu blockieren.

Offene Stellplätze und kleinere Nebenanlagen sind dagegen in ihrer Lage nicht beschränkt, wenn sie die Festsetzungen zur Vorgartenzone einhalten.

Aus Gründen des Ortsbildes sind die gestalterischen Vorschriften Dachform, Dachneigung und Profildachheit zu beachten.

Um die Unterbringung der Fahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen zu sichern und den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, [ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting zu beachten](#).

Um die Bodenversiegelung zu minimieren, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, weifugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen. Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind der Gemeinde in diesem bereits bebauten Gebiet keine Probleme bekannt.

#### 5.5 Bauliche Gestaltung

Um das vorhandene Ortsbild zu schützen werden gestalterische Vorschriften entsprechend Art. 81 BayBO erlassen. Als Dachformen sind nur die im Plangebiet vorhandenen oder genehmigten Dachformen symmetrisches Satteldach, Pultdach und begrüntes Flachdach zulässig.

Für [Satteldächer](#) wird eine Dachneigung von 20° bis 32°, [für Pultdächer von 10° bis 22°](#) festgesetzt. Entsprechend dem Bestand in der Umgebung sind Satteldächer mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. [Für die flacher geneigten Pultdächer wird auch eine Metalldeckung zugelassen](#). Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft werden Dachaufbauten beschränkt. Sie sind nur bei einer Dachneigung von 32° zulässig und in Form von Gauben oder Quergie-

beln zulässig. Quergiebel dürfen jedoch nur auf einer Gebäudeseite angeordnet werden. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten dürfen je Seite in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig. Um die Dachlandschaft nicht zu stören, sind diese bei geneigten Dächern im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,2 m zur Dachhaut zu errichten. Außerdem sind sie als gleichmäßige rechteckige Flächen zu gestalten, d.h. die Solarmodule sind als eine zusammenhängende Fläche (Abb. 8 links) oder in mehreren rechteckigen Einzelflächen (Abb. 8 rechts) anzuordnen.

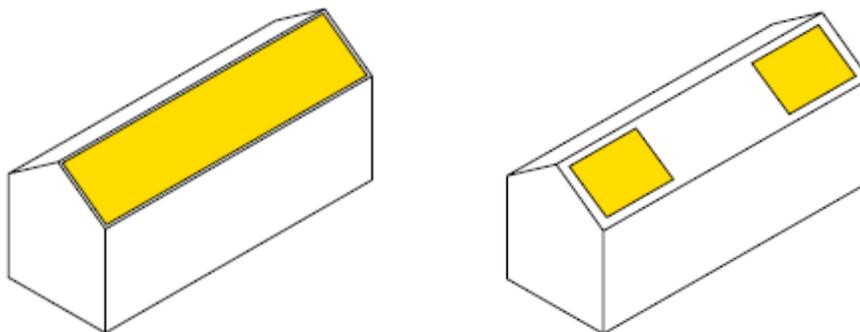


Abb. 9 Vorgabe für die Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

Ein sägezahnartiges Aussparen und Abtreppen einzelner Module (Abb. 9 links) sowie das Umleiten von Modulen um Dachfenster herum (Abb. 9 rechts) führt zu keinem gestalterisch befriedigenden Ergebnis und wird daher nicht zugelassen.<sup>2</sup>



Abb. 10 Unzulässige Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

Nur bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um 0,5 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um max. 0,5 m überschreiten. Dadurch treten sie optisch hinter der Attika nicht in Erscheinung.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Doppelhäuser profiligleich mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

<sup>2</sup> Weitere Informationen zu einer ansprechenden Gestaltung von Solaranlagen sind in folgender Broschüre zu finden: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2013), Solaranlagen gut gestalten. <https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebäudeundenergie/>

## 5.6 Verkehr und Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung werden die öffentliche Verkehrsfläche der Hangstraße, sowie die Straßenbegrenzungslinie entlang der vorderen Grundstücksgrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken ist weiterhin privatrechtlich zu sichern. [Die Zufahrt zu den Grundstücken wird an der nördlichen Grundstücksgrenze empfohlen. Dadurch wird vermieden, dass die Südgärten durch Garagen verstellt werden.](#)

## 5.7 Grünordnung

Um das Straßen- und Ortsbild zu sichern wird eine Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze als Vorgartenzone durch Planzeichen festgesetzt. Diese Fläche ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Hauszugängen und Mülltonnenhäuschen freizuhalten und zu begrünen oder zu bepflanzen. Ausgenommen davon sind die Fl. Nrn. 599/2, 599/3, 600/6, 601 und 603/2, bei denen es sich um reine Zufahrtsflächen für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke handelt. Bei den übrigen Grundstücken dürfen auf maximal 1/3 der Fläche der Vorgartenzone Zufahrten und offene Stellplätze angelegt werden. Grund dafür ist der gewünschte Erhalt der grünen Vorgartenbereiche.

Die Vorgartenzone hat eine nach Süden abgestufte Breite, die sich von 10 Metern im nördlichen, 7,5 Meter im mittleren und 5 Meter im südlichen Teil des Geltungsbereichs reduziert. Dies resultiert aus der vorgegebenen Topographie, bei der die Straße im Süden näher an den Hangbereich heranrückt und sich daher das ebene Bauland verschmälert. Auch die umgebende Bebauung folgt diesem Prinzip und rückt im Norden weit von der Straße ab, während sie im Süden weiter heranrückt.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde von der Gemeinde bei einer Ortsbesichtigung im Oktober 2020 erfasst und entsprechend festgesetzt. Es stellte sich heraus, dass im Plangebiet fünf große Laubbäume schützenswert sind.



1) Ahorn, Fl. Nr. 599/3



2) Buche, Fl. Nr. 601



3) Hainbuche, Fl. Nr. 601



4) Hainbuche, Fl. Nr. 1390/4



5) Ahorn, Fl. Nr. 1390/4

Abb. 11 Fotos erhaltenswerter Baumbestand, Quelle: Gemeinde Gauting

Der dauerhafte Erhalt der auf dem Grundstück Fl. Nr. 601 als zu erhalten festgesetzter Hainbuche ist dadurch gesichert, dass die Zufahrt zur Garage wie gegenwärtig auch weiterhin von Süden erfolgen kann. Dafür wurde die Baugrenze in diesem Bereich zurückversetzt. Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung der Freibereiche werden Vorgaben zur Bepflanzung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße gemacht. Um die natürliche Topographie, insbesondere an der prägenden Hangkante zu bewahren werden Abgrabungen und Aufschüttungen nur in geringem Umfang zugelassen.



Abb. 12 Übersicht festgesetzter Baumbestand und exemplarische Darstellung der Zufahrten in der Vorgartenzone

## 5.8 Artenschutz

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, so dass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich durch eine Beschränkung der Baumfällungen auf die Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar lösen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192/ Gauting stellt einen potentiellen und faktischen (Teil-)Lebensraum einer Reihe wildlebender Arten dar, darunter verschiedener Fledermausarten. Alle einheimischen Fledermausarten zählen zu den besonders und streng geschützten Arten und fallen damit unter § 44 BNatSchG. Um eine mögliche Betroffenheit der nachtaktiven Säuger auszuschließen, wurde im Juni 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Dipl.-Biologen Martin Kleiner durchgeführt (siehe Anlage).

Dabei ergaben sich keine Funde bzw. Hinweise auf Spalten- oder Höhlenquartiere; diesbezügliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten von Individuen oder Populationen sind nicht anzunehmen. Die Detektoruntersuchung ergab im Geltungsbereich Hinweise auf Jagdflüge von Fransenfledermaus, Mückenfledermaus und Nordfledermaus. Die Dichte an Ortungsrufen war jedoch sehr gering, was ein Hinweis auf untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet sein kann.

Im Sinne einer praxisnahen Berücksichtigung des § 44 BNatSchG bzw. von Belangen des Naturschutzes werden entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen und damit die zwingenden naturschutzrechtlichen Vorgaben bei jedem bebauungsplanrelevanten Vorhaben in Erinnerung gerufen.

~~Dabei ist jedoch zu beachten~~ Daher sind Baumhöhlen und –spalten vor der Fällung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren sind. Der Teil des Baumes mit einem Quartier ist zu erhalten und in einen störungsarmen Bereich des Gartens zu versetzen. Entlastungsschnitte und Abschneiden des Baumes über der Höhle oder Spalte sind zulässig.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte beschränken sich allerdings nicht auf den Baumbestand (Baumhöhlen, Rindenspalten). Verschiedene Fledermausarten nutzen z.T. nahezu ausschließlich das Gebäude(spalten)system - auch als Vermehrungsquartier („Wochenstube“). Fledermäuse überwintern z.T. auch im Siedlungsbereich. Daher gelten die vom § 44 BNatSchG beschriebenen Belange auch außerhalb des vom § 39 BNatSchG erfassten Zeitraums, nach dem es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Um sowohl Sommerquartiere, als auch Winterschlaf-/Winterruhephasen von Fledermäusen und anderen Kleinsäugetieren zu berücksichtigen bzw. um ausreichende Flucht- und Ausweichmöglichkeiten zu bieten, sollten ohne weitere Prüfung aus fachlichen Gründen zur Vermeidung bzw. Minimierung von möglichen Verbotstatbeständen nach § 39 und § 44 BNatSchG Abbrucharbeiten an einschlägigen Gebäudestrukturen sind nach Möglichkeit entweder im Monat April (dabei jedoch gebäude-

brütende Vögel beachten!) oder im Monat September durchzuführen. Betroffene Nistkästen sollten gegebenenfalls im September abgenommen werden. Die Anbringung künstlicher Nisthilfen bzw. die quartiergerechte Konstruktion von Gebäudeteilen kann gegebenenfalls die Auswirkungen entsprechender Quartierverluste minimieren. Die Umsiedlung von Quartieren ist in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Starnberg und unter Einbeziehung eines Experten durchzuführen.

## 5.9 Altlasten

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Altlastenkataster eingetragen. Es liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

## 5.10 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes München ist aufgrund der geologischen Karte (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)) und der entsprechenden Gesteinsbeschreibung (Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig) davon auszugehen, dass die Erschließung dahingehend gesichert ist. Trotzdem ist vom Bauherrn die Durchlässigkeit des Bodens durch einen Sickertext ermitteln zu lassen, um die für die Versickerungsanlagen ausschlaggebenden Parameter in Erfahrung zu bringen. Darauf wird im Bebauungsplan unter Punkt B.11.4 hingewiesen.

## 5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die z.B. im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen.

## 5.12 Flächenbilanz

- Geltungsbereich ca. 14.560 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche ca. 2.180 m<sup>2</sup>
- private Baugrundstücksfläche ca. 12.380 m<sup>2</sup>

Gemeinde Gauting, den .....

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