

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	<b>Nr. 170-1 / GAUTING</b> für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße, Fl. Nr. 1342/16
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	Schwander, Andreassen
Aktenzeichen	GAU 2-247
Plandatum	27.07.2021 (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	Erschließung .....	4
2.4	Emissionen .....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.3	Bodenschutz .....	6
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Entwurfsplanung</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
6.1	Geltungsbereich .....	8
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.5	Bauliche Gestaltung .....	8
6.6	Verkehr und Erschließung .....	9
6.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
6.8	Grünordnung .....	9
6.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
6.10	Flächenbilanz .....	9

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2014 den Bebauungsplan Nr. 170/GAUTING aufgestellt. Ziel der Planung war die Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Planungsgebiets trotz der bereits vorhandenen großen Baumassen entlang der Unterbrunner Straße. Ein städtebaulich verträglicher Übergang zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung sollte durch eine aufgelockerte Struktur mit Blickbeziehungen und Durchgrünung sichergestellt werden.

Anlass der Bebauungsplan-Änderung ist ein Hochbauentwurf für zwei Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1342/16. Dabei soll der südliche Baukörper an der Ammerseestraße anders als im Bebauungsplan Nr. 170/GAUTING festgesetzt in Nord-Süd-Richtung angeordnet werden. Da der dort als zum Erhalt festgesetzte Baum wegen Schäden vor einiger Zeit gefällt werden musste (Genehmigungsbescheid vom Oktober 2019), entfällt der damalige Grund für die festgesetzte Ost-West-Ausrichtung.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 170/GAUTING für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße für die Fl.Nr. 1342/16 ist es, bei einer Neubebauung des Grundstücks die Drehung des südlichen Baukörpers zuzulassen, da durch den Wegfall des festgesetzten Baums der Hinderungsgrund dafür entfallen ist. Gleichzeitig wird eine Ersatzpflanzung in diesem Bereich gefordert. Am städtebaulichen Ziel, die Baumassen in zwei Baukörper zu gliedern und dadurch eine aufgelockerte und durchgrünte Baustruktur zu erhalten, kann weiterhin festgehalten werden.

Dazu fasste der Bauausschuss am 27.07.2021 den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern und übertrug die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke der Ammersee- / Unterbrunner Straße, Ortsteil Gauting. Es umfasst eine Fläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 1342/16.

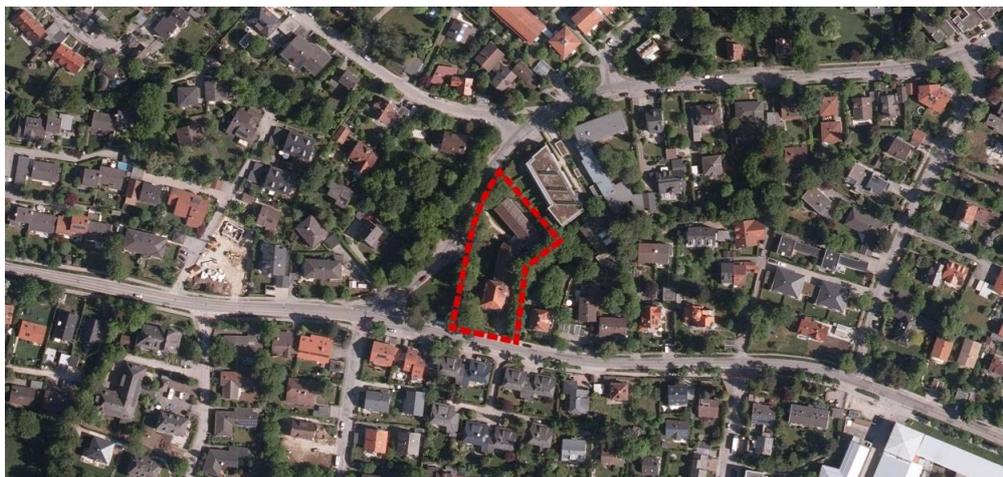


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (17.04.2019)

## 2.2 Bestand

Im Plangebiet befindet sich ein L-förmiges Wohngebäude. Die Längsseiten liegen parallel zu den östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen und die Stirnseiten zeigen zur Ammerseestraße und Unterbrunner Straße hin. Die Bebauung besteht aus drei miteinander verbundenen Baukörpern. Der nördliche und mittlere Teil ist zweigeschossig mit Satteldach und über einen Zwischenbau mit dem Haupteingang verbunden. Der südlichste Teil des Gebäudes ist ein zweigeschossiges Volumen mit Mansardenwalmdach und ausgebautem Dachgeschoss.

Durch die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie den westlichen Vorgarten und den öffentlichen Grünbereich im Westen wirkt das Wohngebäude trotz Form und Größe der Grundfläche relativ zurückhaltend.

Nördlich des Grundstücks Fl. Nr. 1342/16 liegt ein längliches, dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit der Stirnseite zur Unterbrunner Straße. Nördlich davon liegt wiederum ein L-förmiges Gebäude mit zwei bis drei Geschossen. Die übrige unmittelbare Umgebung besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser.

In der Umgebung ist eine Vielfalt der Dachformen vorzufinden: Satteldach, Flachdach, Walmdach, Mansardenwalmdach und Krüppelwalmdach.

## 2.3 Erschließung

Das Grundstück kann von der Unterbrunner Straße von Nordwesten verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 949 und 965, mit den Haltestellen Gauting, Unterbrunner Straße und Gauting, Ammerseestraße, jeweils in rd. 30-80 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

## 2.4 Emissionen

Durch die angrenzende Staatsstraße St. 2349 von Gauting nach Unterbrunn kann es im südlichen Bereich des Plangebiets zu erheblichen Verkehrsbelästigungen kommen. Es kann damit gerechnet werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet (WR) gem. DIN 18005 überschritten werden.

Daher wurden bereits für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 170 / GAUTING Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz getroffen, die entsprechend übernommen wurden. Auf Grund der dort ermittelten Werte werden auch in der aktuellen Bebauungsplanänderung die West-, Ost- und Südfassade des südlichen Bauraums entsprechend Ziffer 15.6 der Planzeichen-VO als Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gekennzeichnet.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 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. 2 Auszug aus dem FNP i.d.F. vom 26.01.1990, Plangebiet (türkis) ohne Maßstab

#### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170/GAUTING, für einen Teilbereich der Unterbrunner- und Ammerseestraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 19.08.2014.

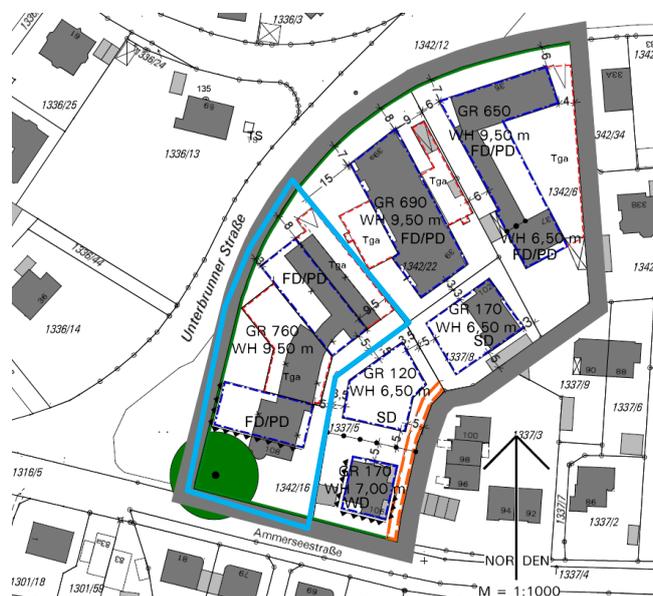


Abb. 3 Auszug aus dem BP Nr. 170/GAUTING, vom 19.08.2014, Plangebiet (türkis) ohne Maßstab

### 3.3 Bodenschutz

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung 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 für das geplante Gebäude bereits eine Entwurfsplanung vorliegt, ist mit einer baldigen Realisierung des Innenentwicklungspotentials zu rechnen.

## 4. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan-Änderung 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 unterliegt.
- 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 der Bebauungsplan-Änderung 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>

---

<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. Entwurfsplanung

Die Entwurfsplanung für die künftige Bebauung des Architekten Barth (Stand 20.07.2021) sieht zwei über Eck angeordnete längsgerichtete, dreigeschossige Baukörper vor, mit Balkonen zur Süd- bzw. Westseite. Die Aufteilung in zwei einzelne Baukörper sichert den Erhalt der Grünstrukturen entlang der Unterbrunner Straße und ermöglicht den Durchblick von Ost nach West.

Die Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht, die Zufahrt erfolgt von der Unterbrunner Straße im Nordwesten. Dort sind auch die oberirdischen Besucherstellplätze angeordnet.



Abb. 4 Entwurf Architekt Barth, 20.07.2021, ohne Maßstab

## **6. Planinhalte**

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst nur das Grundstück Fl. Nr. 1342/16. Dort wird die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 170 / Gauting für einen Teilbereich der Unterbrunner und Ammerseestraße vollständig ersetzt und die betreffenden Festsetzungen und Hinweise werden geändert und ergänzt. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise gelten unverändert fort.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung wird unverändert als Reines Wohngebiet festgesetzt.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Grundfläche wird weiterhin mit 760 m<sup>2</sup> festgesetzt. Allerdings wird für Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassen, die zwar zur Grundfläche zählen, städtebaulich aber weniger wirksam sind, gemäß §16 Abs.5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 12 v.H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe beträgt weiterhin 9,5 Meter.

### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Umgebung wird eine offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Der südliche Bauraum weist einen Abstand von 9 m zur südlichen und 7 m zur östlichen Grundstücksgrenze auf. Der nördliche Bauraum hat einen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 9,5 m und zur östlichen Grundstücksgrenze von 5 m. Durch die winkelförmige Anordnung der Baukörper und die Abstände zu den Grundstücksgrenzen wird eine lockere Baustruktur sichergestellt und das Ortsbild entlang der Ammerseestraße und der Unterbrunner Straße erhalten. Zusätzlich werden Baumräume für Balkone, Terrassen und für Vordächer festgesetzt.

Aufgrund der Änderung der BayBO 2020 entfällt die Anordnung der Abstandsflächen. Dafür wird auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting verwiesen.

### **6.5 Bauliche Gestaltung**

Dachaufbauten werden ausschließlich für haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) zugelassen. Diese sind so zu gestalten, dass sie möglichst wenig vom Straßenraum wahrnehmbar sind. Festgesetzt werden eine Grundfläche von max. 30 v.H. der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und ein Abstand von der Außenwand Dachaufbau zur Außenwand des Hauptgebäudes von mind. 3,0 m. Die nach A.3.2 festgesetzte Wandhöhe von max. 9,5 m darf durch diese Dachaufbauten um max. 2,2 m überschritten werden.

## 6.6 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Ammerseestraße im Süden und der Unterbrunner Straße im Nordwesten. Die überbaubare Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so dass besondere Festsetzungen für den Brandschutz nicht erforderlich sind.

## 6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind eine Tiefgarage und 4 oberirdische Besucherstellplätze zulässig. Die Lage der Tiefgarage und ihrer Zufahrt wird zeichnerisch festgesetzt. Garagen und Carports sind weiterhin nicht zulässig. Um eine ausreichende Größe der Tiefgarage und anderer unterirdischer Räume, z.B. Fahrradkeller sicherzustellen, wird die Gesamt-GRZ incl. der Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine Gesamt-GRZ von 0,6 auf 0,7 erhöht.

Eine Regelung zu oberirdischen Nebenanlagen wird in der Bebauungsplan-Änderung neu aufgenommen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in Form von Müllhäuschen und Fahrradunterständen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 40 m<sup>2</sup> zulässig, unter Beachtung der festgesetzten max. Gesamt-Grundflächenzahl.

## 6.8 Grünordnung

Da der als zum Erhalt festgesetzte Baum wegen Schäden vor einiger Zeit gefällt werden musste (Genehmigungsbescheid vom Oktober 2019), wird die Festsetzung gestrichen. Dafür wird eine Ersatzpflanzung als Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe gefordert. Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

## 6.9 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.

## 6.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich ca. 2.900 m<sup>2</sup>
- Grundfläche 760 m<sup>2</sup>

Gemeinde Gauting, den .....

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