



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	08.03.2022	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 - 23; zustimmende Kenntnisnahme

**Anlagen:**

GAU2-250\_20220224\_Analyse  
GAU2-250\_20220224\_Fest  
GAU2-250\_20220224\_Plan

---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bauausschusses am 11.01.2022 wurde für den südlichen Bereich der Junkersstraße im Bereich der Hausnummern 11 – 23 der Beschluss für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § § 2 und 13a BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde eine städtebauliche Analyse durchgeführt und ein Entwurf gefertigt:

**Städtebauliche Analyse**

**1. Übersichtsplan**

Das Untersuchungsgebiet Junckersstraße / Tassilostraße liegt im Nordwesten von Gauting zwischen Pippinstraße im Norden und Waldpromenade im Osten. Es ist bereits vollständig bebaut und weist in den Gartenbereichen zahlreiche große Bestandsbäume aus. Eine Aufnahme und Bewertung des Grünbestands ist daher empfehlenswert.

**2. Baurecht**

Während die Umgebung im Westen, Süden und Osten durch Bebauungspläne überplant ist, handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um einen unbeplanten Innenbereich, der nach §34 zu beurteilen ist.

Daher ist zur Vermeidung von Fehlentwicklungen eine planerische Steuerung der Innenentwicklung empfehlenswert.

**3. Bebauung und Versiegelung**

Die Bebauung besteht (mit wenigen Ausnahme) aus zweigeschossigen Einzelhäusern (GR 80 – 250 m<sup>2</sup>) mit flach geneigtem Satteldach. Ausnahmen finden sich östlich der Junkerstraße (Atriumbungalow mit Flachdach) und westlich der Tassilostraße (Hausgruppe). Die Vorgartenzonen sind zum größten Teil noch intakt und nur zu einem geringen Teil versiegelt. Auch die Gartenzonen sind größtenteils von baulichen Anlagen freigehalten.

#### 4. Städtebauliche Kennzahlen – Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 800m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>. Lediglich auf den in letzter Zeit geteilten Eckgrundstücken (Tassilostraße 2a, Tassilostr. 7) und bei der Hausgruppe (Tassilostr. 20, 20a, 20b) sind kleinere Grundstücksgrößen zu finden.

#### 5. Städtebauliche Kennzahlen – GRZ

Die lockere Bebauung im Bestand auf relativ großen Grundstücken führt zu einer niedrigen GRZ von 0,09 bis 0,20. Ausnahmen bilden die niedrige Bungalow-Bebauung östlich der Junkersstraße, das geteilte Eckgrundstück Tassilostraße 7 und die Hausgruppe (Tassilostr. 20, 20a, 20b).

#### 6. Plangebiet

Um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu bewahren und gleichzeitig eine angemessene Innenentwicklung zu ermöglichen hat der Gemeinderat beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Untersuchung zeigt, dass sich städtebauliche Ausnahmen nur im Bereich westlich der Tassilostraße und östlich / nördlich der Junkersstraße befinden. Daher wird empfohlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Bereich südlich der Junkersstraße zu begrenzen. Dort haben bisher noch keine Grundstücksteilungen und Nachverdichtungen stattgefunden, die Garten- und Vorgartenzone ist noch vollständig intakt.

#### Städtebauliche Ziele:

- Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung
- Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzungen einer Gesamt-GRZ
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eindämmung der Verkehrsbelastung
- Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der Vorgartenbereiche
- Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der zusammenhängenden Gartenzone im rückwärtigen Bereich
- Stärkung des Naturschutzes durch grünplanerische Festsetzungen insbesondere in Vorgärten und der zusammenhängenden Gartenzone
- Prüfung von Ausnahmen vom gebietstypischen Satteldach für eine alternative Dachform für die Nutzung von regenerativen Energien oder Begrünung

#### 7. Bebauungskonzept PV

- Um eine angemessene Innenentwicklung zu überprüfen wurden verschiedene Bebauungsdichten (GRZ) untersucht. Im Ergebnis wird eine Orientierung an einer GRZ von max. 0,21 empfohlen.
- Eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> und eine max. Wohnungsanzahl bezogen auf die Grundstücksgröße (1 Wohnung je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) steuern die Nachverdichtung.
- Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine Gesamt-GRZ von 0,50 vorgeschlagen.
- Durch eine vordere und hintere Baugrenze wird die Vorgarten- und Gartenzone gesichert.
- Der Baumbestand entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird zum Erhalt festgesetzt.
- Eine weitergehende Aufnahme und Bewertung der Bestandsbäume wird empfohlen.

Der Entwurf wird von Herrn Schwander vorgestellt.

Der städtebaulich bedeutsame Baumbestand wird im Bebauungsplanentwurf ergänzt vor dem Beteiligungs- und Auslegungsverfahren.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0320 der Verwaltung vom 28.02.2022.
2. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING, südliche Junkersstraße Hausnrn. 11 – 23.  
Der städtebaulich erhaltenswerte Baumbestand wird im Bebauungsplan aufgenommen.
3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens nachdem der städtebauliche bedeutsame Baumbestand aufgenommen wurde.

**Gauting, 02.03.2022**

---

**Unterschrift**