

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 46 – 8 / Gauting für den Bereich
des Grundstücks Flur Nr. 907
an der Buchendorfer Straße 27

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

Aktenzeichen

GAU 2-244

Plandatum

[21.12.2021](#) (geänderter Entwurf)

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2019 für ein Hanggrundstück an der Buchendorfer Straße den Bebauungsplan Nr. 46 – 6 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 aufgestellt, der mit Bekanntmachung am 17.12.2019 in Kraft getreten ist.

Ziel des Bebauungsplans war es, auf einem mit einem eingeschossigen Behelfswohnheim der Nachkriegszeit bebauten Hanggrundstück dringend benötigten zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Der Bebauungsplan sollte als Angebotsbaugebungsplan ein städtebaulich verträgliches Baurecht sichern und gleichzeitig durch möglichst offene Festsetzungen, dem späteren Bauwerber Flexibilität bei der Situierung und Gestaltung der Gebäude ermöglichen.

Inzwischen wurde eine Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Fischer & Gibbesch Architekten GbR, Sonthofen erstellt. Dieses hält sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bei der Situierung der Gebäude an die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Um auf dem stark hängigen Grundstück auch nutzbare Freibereiche zu ermöglichen, sind Balkone, Laubengänge und Vordächer vorgesehen, die die Baugrenzen überschreiten. Da diese zusätzlichen baulichen Anlagen dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde nicht widersprechen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Gleichzeitig sollen auf den Flachdächern Solaranlagen ermöglicht werden, die jedoch nach außen nicht in Erscheinung treten und daher hinter der Attika verborgen werden sollen. Auch die gestiegenen Anforderungen an KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen durch die gemeindliche Satzung sollen durch eine Vergrößerung der unterbaubaren Fläche Berücksichtigung finden. Um gleichzeitig die Funktion der wichtigen Grünzäsur des Buchendorfer Berges nicht zu schmälern, sollen weitere Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt werden.

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

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen, wenn es sich um Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt. Im vorliegenden Fall verursacht der Bebauungsplan zwar Eingriffe im naturschutzfachlichen Sinne (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB); diese gelten aber nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als bereits zuvor zulässig und müssen daher nicht ausgeglichen werden.

2. Plangebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Fl. St. Nr. 907, sowie angrenzende Teilflächen der Fl. St. Nr. 944 und 1055 und hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Es befindet sich im Osten von Gauting, am Buchendorfer Berg. Das Planungsgebiet war mit einem als Behelfswohnheim im Jahr 1947 genehmigten eingeschossigen Gebäude bebaut, das inzwischen abgerissen wurde. In diesem Bereich ist das Gelände eben, nach Norden, Osten und Westen steigt das baum- bzw. gebüschbestandene Gelände teilweise steil an.



Abb. 1 Plangebiet von Südosten, Foto: PV

Im Westen grenzt der „Rodelberg“ mit der daran anschließenden Gemeinbedarfsnutzung (gegenwärtig Lebenshilfe) an, im Norden grenzt Wohnbebauung an und im Süden liegt das Grundstück am Buchendorfer Berg.

2.1 Topographie und Vegetation

Als Grundlage der Planung wurden das Gelände und der Baumbestand durch das Ingenieurbüro Geosys-Eber Ingenieure aufgenommen (Bestandsplan 23.08.2016)



Abb. 2 Bestandsplan mit Höhen- und Baumaufmaß, Quelle: Ingenieurbüro Geosys-Eber

2.2 Erschließung

Das Grundstück ist durch die Buchendorfer Straße verkehrlich und technisch erschlossen.

Versorgungsleitungen für die Wasserversorgung sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt 405. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. Zur Abwasserbeseitigung hat sich der Würmtal Zweckverband geäußert und keine Einwendungen formuliert.

Erdgasversorgungsanlagen und Telekommunikationslinien sind in der Buchendorfer Straße ebenso vorhanden.

2.3 Verkehrslärm-Emissionen

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Buchendorfer Straße ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Die einwirkenden Verkehrsräusche wurden in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner vom 06.09.2019 ermittelt und anhand der einschlägigen Regelwerke beurteilt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten werden, und schlägt daher passive Lärmschutzmaßnahmen vor.

Im Gutachten wird noch von der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Die Gemeinde strebt jedoch an, die Höchstgeschwindigkeit auf der Buchendorfer Straße auf 30 km/h zu beschränken (vgl. Beschluss des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses vom 08.09.2020). Dadurch würden sich die Lärmemissionen künftig reduzieren.

2.4 Wasserwirtschaft

Obwohl das Plangebiet entfernt von Oberflächengewässern liegt, können nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes [Weilheim](#) Überflutungen durch Starkregen auftreten. Ebenso ist bei der Hanglage mit Hang-, Schicht- und wildabfließendem Wasser zu rechnen, gegen die sich der Bauherr schützen sollte. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht zum Nachteil Dritter beeinträchtigt werden.

Im Umgriff des Bebauungsplans sind keine Grundwassermessstellen vorhanden. Nach einer ca. 230 m westlich liegenden Aufschlussbohrung wurde im Jahr 2008 Grundwasser bei ca. 20,5 m unter Gelände angetroffen. Die Erkundung des Bau- und Bodens obliegt dem Bauherrn. Bei Eingriffen in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

2.5 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist die Bautätigkeit zu unterbrechen und das Landratsamt zu informieren.

2.6 Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind nach Auskunft der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zwei Bodendenkmäler vorhanden:

- eine Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben als Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg (D-1-7934-0006)
- Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit oder des frühen Mittelalters (D-1-7934-0035)

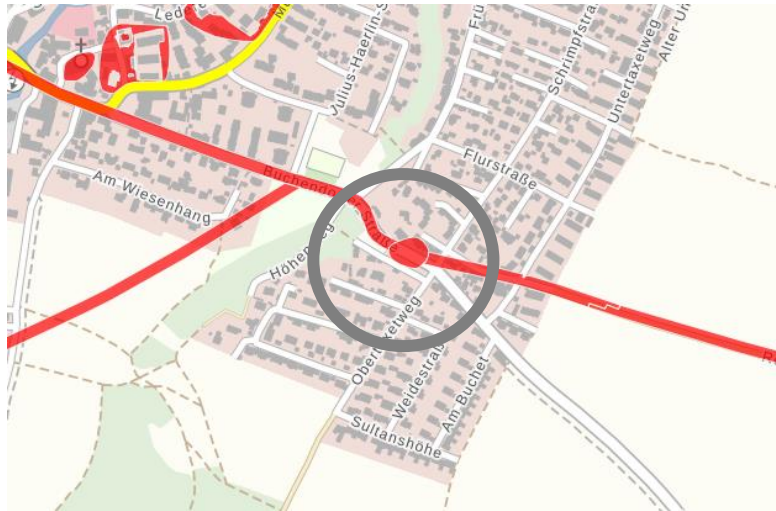


Abb. 3 Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 2021

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet war ursprünglich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Grünfläche Parkanlage dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 - 6 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27 im beschleunigten Verfahren nach §13 a wurde der FNP am 17.12.2020 berichtigt und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

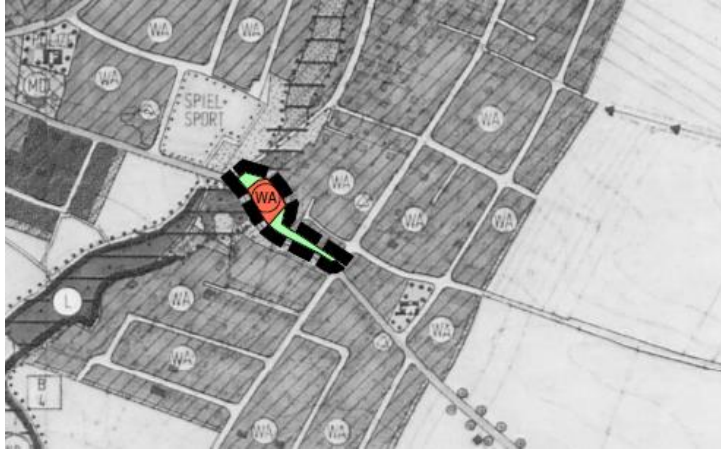


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der Berichtigung, ohne Maßstab

3.2 Bebauungsplan Nr. 46 – 6 / Gauting

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 – 6 / Gauting für den Bereich des Grundstücks Flur Nr. 907 an der Buchendorfer Straße 27, sowie eine Teilfläche des Fl.St. 944 (Buchendorfer Straße). Dieser trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und auch Tankstellen sind unzulässig, da sie gebietsuntypisch sind und auch auf Grund des höheren Verkehrsaufkommens nicht in dieses Gebiet passen. Der landschaftlich bedeutsame Höhenrücken entlang der Frühlingstraße sowie der östliche Bereich, entlang des Buchendorfer Bergs sind dagegen als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird das bestehende Gelände und die vorhandene Vegetation erhalten, da bei jeglichem Eingriff die darin befindlichen Bäume in ihrer Standfestigkeit beeinträchtigt wären.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundfläche und die Wandhöhe definiert. Es ist eine höchstzulässige Grundfläche von 550 qm festgesetzt, was bei der Größe des Baulands von 1530 qm einer GRZ von etwa 0,35 entspricht. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen, bis zu einer GRZ von 0,6, bezogen auf das Bauland (1530 qm) überschritten werden.

- Da ein exaktes Höhenaufmaß vorhanden ist, werden die Wandhöhe und die Oberkante Erdgeschossrohfußboden als absolute Höhen über NHN festgesetzt. Damit ist auf dem Grundstück eine bis zu dreigeschossige Bebauung im Westen und Osten zulässig. Das Verbindungsglied zwischen den beiden Baukörpern ist als eingeschossige überdeckte Tiefgarage geplant, die von der Buchendorfer Straße ebenerdig erschlossen ist.
- Die dreigeschossigen Gebäude sind mit begrünten Flachdächern vorgesehen. Da der Hang um ca. 8 m – 9 m sowohl nach Norden, Osten und Westen ansteigt, reichen die Gebäude nur knapp über die Hangkuppe.
- Die für die künftigen Wohnungen erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage (überdecktes Parkdeck) nachgewiesen, die ebenerdig vom Buchendorfer Berg aus erschlossen ist. Die Tiefgaragenausfahrt ist mittig zwischen die vorgeschlagenen Baukörper gelegt, so dass die Zu- und Ausfahrt möglichst einseitig ist. Das Parkdeck ist mit einem begrünten Flachdach zu überdecken, dessen Humusauftrag ausreichend für Bepflanzung ist. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse wird ein Verkehrsspiegel auf dem gemeindeeigenen Grundstück gegenüber der geplanten Zu- und Ausfahrt vor Aufnahme der Nutzungen im zukünftigen Gebäude angebracht.
- Da die Wohnungsgrößen und auch die Wohnungszahl noch nicht bestimmt sind, wird der Stellplatzschlüssel nach Wohnungsgrößen aufgesplittet. Zusätzlich zur Tiefgarage / Parkdeck, können Besucherstellplätze noch innerhalb des Baulands bzw. Bauraums im Norden und Osten untergebracht werden.
- Die private Grünfläche im Westen, als Verlängerung des Grünzugs entlang der Frühlingstraße, und im Osten, straßenbegleitend zum Buchendorfer Berg, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die im Baumaufmaß eingemessenen Bäume werden hier als zu erhaltende Bäume dargestellt. Die bestehenden Bäume innerhalb des Bauraums werden als zu entfernende Bäume dargestellt.
- Um eine Bebauung zu realisieren, ist es erforderlich, Stützmauern auszubilden. Da aber sehr unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Bauraums möglich sind, wird die erforderliche Stützwand als Hinweis aufgenommen.
- Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche sind an den straßenseitigen Gebäudefassaden passive Lärmschutzmaßnahmen durch Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen sind.

4. Geänderte Planinhalte

Seit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans am 17.12.2019 wurde eine Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Fischer & Gibbesch Architekten GbR, Sonthofen erstellt.



Abb. 5 Entwurfsplanung des Architekturbüro Fischer & Gibbesch Architekten GbR, ohne Maßstab

Dieses hält sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie bei der Situierung der Gebäude an die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans, erfordert jedoch einige Änderungen des rechtsgültigen Bebauungsplans:

- Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Laubengänge und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der nach A.3.1 zulässigen Grundfläche (550 qm) festgesetzt. Dadurch werden auf dem stark hängigen Grundstück nutzbare Freibereiche in Form von Balkonen ermöglicht. Außerdem werden ein überdachter Laubengang im Nordwesten zur Erschließung des nördlichen Baukörpers sowie ein Vordach zum Witterungsschutz des Eingangsbereiches zugelassen. **Da es sich hierbei um mindestens dreiseitig offene bauliche Anlagen handelt, setzen sich diese deutlich von der Kubatur des Hauptbaukörpers ab, was auch durch eine Visualisierung überprüft wurde (siehe Abb. 5). Daher ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, für diese Anlagen eine eigene Grundfläche festzusetzen.**
- Für die genannten Bauteile (**Außentreppen, Vordächer, Balkone, Laubengänge und Terrassen**) werden analog **Baugrenzen** zeichnerisch festgesetzt, die sicherstellen, dass das planerische Konzept umgesetzt wird. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich keine Auswirkungen, da es sich nicht um schutzbedürftige Aufenthaltsräume handelt.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden auf den Flachdächern zugelassen. Damit diese jedoch nicht nach außen in Erscheinung treten und keine Blendung verursachen, wird die Attika um etwa einen Meter auf 590,0 m ü NHN (Haus Süd) bzw. 587,1 m ü NHN (Haus West) erhöht. Die Solaranlagen müssen darüber hinaus von der Attika 2 m eingerückt werden und dürfen deren Höhe um max. 0,4 m überschreiten.

- Um eine optimale Einbindung des Baukörpers in das Gelände sicherzustellen, wird an den wesentlichen Eckpunkten des Gebäudes die Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Dafür wird auf eine Festsetzung der Oberkante Erdgeschossrohfußboden verzichtet. In Zusammenhang mit der festgesetzten absoluten Wandhöhe in m ü. NHN wird die Kubatur des Gebäudes dadurch eindeutig festgelegt, ohne dass dadurch Einschränkungen für die statische Bemessung der Bodenplatte entstehen. Dies wird auch in anderen Bebauungsplänen insbesondere in hängigem Gelände bereits derart festgesetzt. Die absoluten Geländehöhen an der Straßenseite betragen zwischen 576,8 m ü. NHN und 580,0 m ü. NHN und entsprechen dem vorhandenen Gelände. **Zwischen den festgesetzten Geländehöhen kann das Gelände angepasst werden. Auf der Hangseite ist eine Stützmauer zur Hangsicherung mit einer Höhe von etwa 2 m vorgesehen**, an der das Gelände bis auf die Gebäudehöhe von 580,2 m ü. NHN abgegraben werden kann. **Die Lage der Stützwand wird durch das Planzeichen 15.9 der PlanzV zeichnerisch festgesetzt und vermaßt. Die zulässige Höhe wird mit 582,4 m ü. NHN festgesetzt.**
- Aufgrund der Neuordnung des Abstandsflächenrechts durch die Novellierung der BayBO entfällt ab 01.02.2021 die Anordnung von Abstandsflächen. Stattdessen wird auf die gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting hingewiesen.
- Die Gemeinde Gauting hat im April 2020 eine neugefasste Stellplatzsatzung erlassen, die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von KFZ- und Fahrradstellplätzen einheitlich für das Gemeindegebiet regelt. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan auf eine eigenständige Regelung verzichtet (A.6.4) und ein Verweis auf die gültige Stellplatzsatzung als Hinweis (B.25) aufgenommen. Um die festgelegten Stellplatzabmessungen von 2,8 x 5,5 Meter zu ermöglichen und Flächen für einen Fahrradkeller zu schaffen, wird ein zusätzlicher Bauraum für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage, Fahrradkeller) aufgenommen. Ein Besucherstellplatz ist auch gut auffindbar zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
- Die Sichtfelder an der Ausfahrt der Tiefgarage werden an die aktualisierte Planung angepasst. Dabei wird sowohl das Sichtfeld für die gegenwärtig zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h als auch das Sichtfeld für die künftig von der Gemeinde gewünschte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h dargestellt.
- Um die Funktion der wichtigen Grünstreifen des Buchendorfer Berges nicht zu schmälern werden weitere Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt. Die erhaltenswerten Bäume werden weiterhin festgesetzt. Zusätzlich werden für die privaten Grünflächen und das Bauland Pflanzungen vorgeschrieben und dabei Thuja- und Kirschlorbeerhecken ausgeschlossen. **Für Neu- und Ersatzpflanzungen wird ein Pflanzzeitraum festgesetzt, um die zeitnahe Umsetzung der Grünordnung sicherzustellen.**

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise werden in die Bebauungsplan-Änderung unverändert übernommen.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die 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.

Gemeinde

Gauting, den

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