

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg	
Bebauungsplan	Nr. 28-1 / Stockdorf für das Grundstück Fl. Nr. 1596 an der Heimstraße, <b>Sondergebiet</b> <b>Bayerischer Bauindustrieverband</b>	
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	Pawar, Beregovskaia	QS: ChS
Aktenzeichen	GAU 2-254	
Plandatum	25.10.2022 (Entwurf)	



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
	4.1 Schutzgebiete .....	4
	4.2 Flächennutzungsplan .....	5
	4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28/ Stockdorf .....	5
<b>5.</b>	<b>Bebauungskonzept</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
	6.1 Planzeichnung.....	8
	6.2 Textliche Festsetzungen .....	8

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bayerische Bauindustrieverband plant auf seinem Grundstück Fl.Nr. 1596, Heimstr. 17 in Stockdorf den Abbruch der bestehenden Sporthalle und die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnheims für Auszubildende. Da das Vorhaben jedoch den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 28/Stockdorf widerspricht, wurde ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid vom Landratsamt nicht genehmigt.

Das Vorhaben entspricht jedoch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, entsprechend dem Leitbild der Innenentwicklung (§1a Abs. 3 BauGB), auf bereits baulich geprägten Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei ist insbesondere eine flächensparende mehrgeschossige Bauweise zu unterstützen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Ausarbeitung des Bebauungsplans dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Insbesondere soll das Maß der baulichen Nutzung dahingehend geändert werden, dass auch zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,7 m zulässig sind, um eine ausreichende Raumhöhe zu gewährleisten.

## 2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Sondergebiet, 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 maximale Grundfläche beträgt 13.750 m<sup>2</sup> bleibt in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung unverändert und liegt unter der Schwelle von 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).

### 3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich an der Heimstraße am östlichen Ortsrand des Ortsteils Stockdorf und umfasst das Fl.St. Nr. 1569 mit einer Fläche von ca. 27.500 m<sup>2</sup>. Im Südosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00361.01 Würmtal an, im Südwesten und Nordwesten Wohnbebauung. Im Nordosten befindet sich eine unbebaute Freifläche.

In etwa 300 m Entfernung verläuft die Gautinger Straße (St 2063) die Stockdorf mit dem Hauptort Gauting sowie der Landeshauptstadt München verbindet. Die S-Bahnhaltestelle Stockdorf befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800m. Die nächsten Bushaltestellen in Stockdorf, „Baierplatz“ und „Gautinger Straße“, liegen ca. 500 m entfernt. Im Stockdorfer Ortszenrum sind in fußläufiger Distanz zahlreiche Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastgewerbe, Post, Apotheke) vorhanden.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.08.2022

### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 4.1 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an einen Bannwald, der auch Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-00361.01 Würmtal ist. Auf Grund der unveränderten Art der baulichen Nutzung, werden die Belange des Landschaftsschutzes nicht beeinträchtigt.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting in der Fassung vom 07.02.1990, ist das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. Im Nordosten und Südwesten ist das Plangebiet von Reinen Wohngebieten, im Nordwesten von einem Allgemeinen Wohngebiet umgeben.

Entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks ist im FNP eine Ortsrandeingrünung dargestellt, was auch in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung aufgenommen wird. Die im FNP an der Heimstraße dargestellte Umformerstation ist nicht mehr vorhanden.



Abb. 2      Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Landschaftsplan 06.02.1990 mit Lage des Bebauungsplans Nr. 28 / Stockdorf, ohne Maßstab

## 4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28/ Stockdorf

Der Bebauungsplan Nr. 28 / Stockdorf, für die Grundstücke Fl.Nrn. 1596, 1596/1 und 1598 an der Heimstraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 09.04.1991, setzt das Planungsgebiet gem. §11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Überbetriebliches Ausbildungszentrum mit Internat des Bayerischen Bauindustrieverbandes e.V.“ fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,50) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,40) in Verbindung mit einer zulässigen Wandhöhe und Anzahl der Geschosse geregelt. Die zulässige Geschosshöhe und Wandhöhe ist dabei für einzelne Bereiche unterschiedlich geregelt und variiert von 11,8 m und dreigeschossig im vorderen Grundstücksbereich bis zu 6,0 m und eingeschossig im hinteren Grundstücksbereich.

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung von großzügigen Baugrenzen bestimmt. Für die bauliche Gestaltung werden insbesondere Festsetzung zur Dachlandschaft (5. Bauliche Gestaltung – Punkt d) getroffen.

Der Bebauungsplan sieht Immissionsschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand vor. In dem Bebauungsplan eingearbeitet ist ein Grünordnungsplan, der die wichtigsten Festsetzungen und Aussagen enthält, die eine Einbindung sowohl in die umgebende Nachbarbebauung als auch zum Landschaftsschutzgebiet hin regeln.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28/Stockdorf, ohne Maßstab

## 5. Bebauungskonzept

Der Bayerische Bauindustrieverband beabsichtigt die Nutzung des Grundstücks auf die gegenwärtigen Erfordernisse anzupassen. Dazu soll die bestehende nicht mehr genutzte Sporthalle im nordöstlichen Bereich des Grundstücks durch ein Wohnheim mit 22 Zimmern ersetzt werden, in dem Auszubildende während der Ausbildungszeit von in der Regel einer Woche untergebracht werden können. Das neue Wohnheim soll in den gleichen Abmessungen (Länge und Breite) wie die bestehende Sporthalle errichtet werden. Die festgesetzte zulässige GRZ und GFZ werden nach Angabe des Planers eingehalten, ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht nicht.

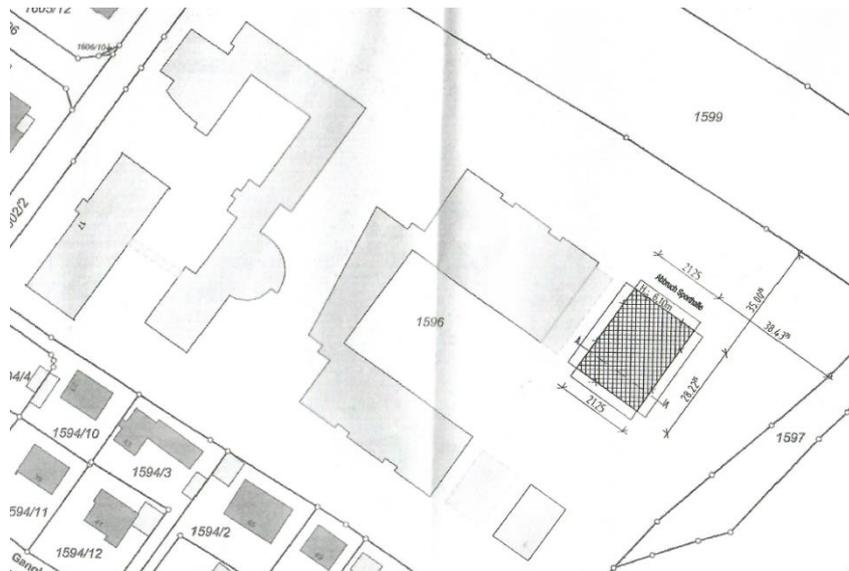


Abb. 4 Grundriss des geplanten Wohnheims, Antrag auf Vorbeschied, 20.02.2022, ohne Maßstab

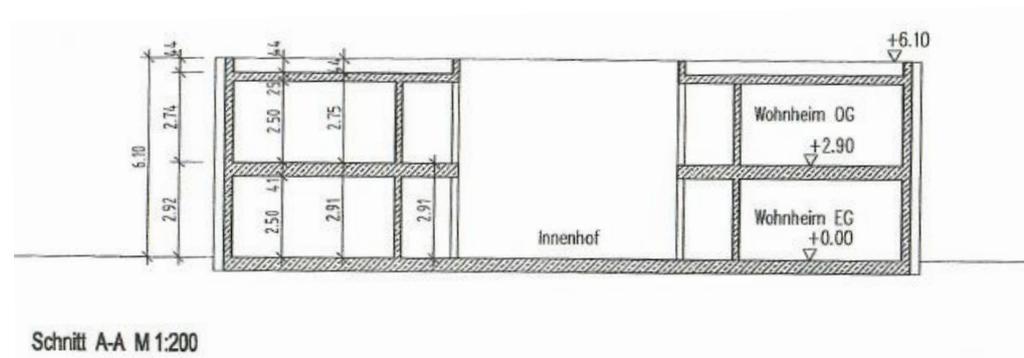


Abb. 5 Querschnitt des neuen Wohnheims, Antrag auf Vorbeschied, 20.02.2022, ohne Maßstab

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht der Zweckbestimmung des Sondergebiets, die auch eine Internatsnutzung zulässt.

Allerdings überschreitet das Vorhaben das für diesen Bereich in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung

- **I** Es ist nur ein Geschoss zulässig.
- **WH 6,0** Es ist eine Wandhöhe von max. 6,0 m zulässig.

Außerdem widerspricht es der Festsetzung 5.b), die als Bauweise für den rückwärtigen Bauraum mit einer Wandhöhe von 6,0 m nur eine eingeschossige Hallenbauweise zulässt.

Das Vorhaben entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die flächensparende zweigeschossige Bauweise hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und beeinträchtigt auch keine nachbarschaftlichen Belange. Daher wird der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen entsprechend geändert.

