Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 196 / Gauting
für das Grundstück Fl. Nr. 128, Krapfberg 5

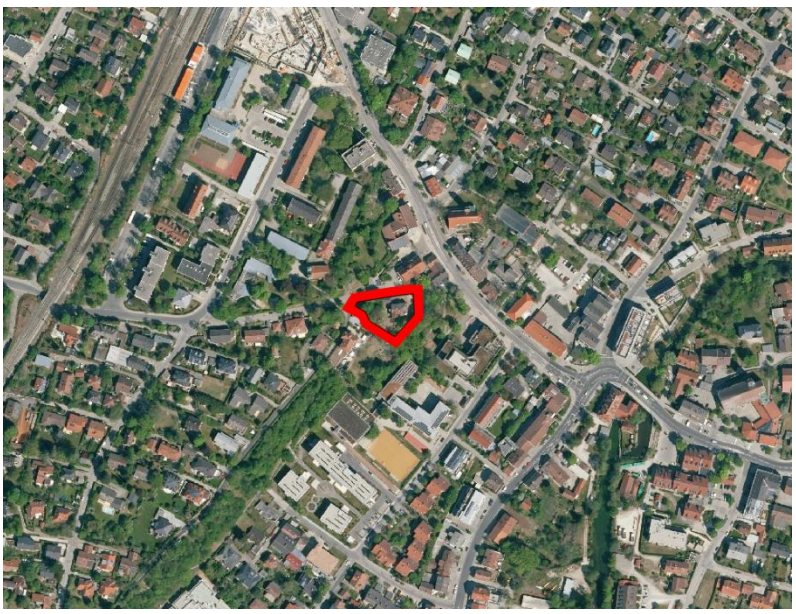
Planung

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 Pawar QS: ChS

Aktenzeichen GAU 2-253

Plandatum 22.11.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Verfahren 3

3. Plangebiet 4
3.1 Lage und Nutzungen 4
3.2 Flora/ Fauna 5
3.3 Denkmäler 5

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
4.1 Landes- und Regionalplanung 6
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Bebauungspläne und Satzungen 7

5. Bebauungskonzept 7

6. Planinhalte 9
6.1 Art der baulichen Nutzung 9
6.2 Maß der baulichen Nutzung 9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 10
6.5 Bauliche Gestaltung 10
6.6 Verkehr und Erschließung 10
6.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 11
6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 11
6.9 Flächenbilanz 11

1. Anlass und Ziel der Planung

Dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung entsprechend möchte die Gemeinde Gauting vorhandene innerörtliche Flächenpotentiale wieder nutzbar machen (§1a Abs.2 BauGB). Dafür bietet sich auch das Grundstück Fl. Nr. 128, Krapfberg 5, in der Ortsmitte von Gauting an. Da es in einem stark durchgrünte, parkartigen Umfeld gelegen ist und das vorhandene Gebäude für das Ortsbild prägend ist, erachtet die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich.

Daher hat der Bauausschuss des Gemeinderats den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196/Gauting gefasst. Die städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung sind:

- Erhalt der ortsbildprägenden Bebauung für Wohnnutzungen
- Ermöglichung einer angemessenen baulichen Nachverdichtung
- Sicherung des vorhandenen Baumbestands und Gehölzstrukturen
- Freihalten des Hangbereichs

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

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Aufstellung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung einer zentral gelegenen Gemeinbedarfsfläche, die mittlerweile verkauft wurde. 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 gesamte Grundfläche beträgt ca. 420 m² und somit deutlich weniger als 20.000 m². (§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

3.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt zentral in der Gemeinde Gauting und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 128, Gemarkung Gauting mit einer Größe von 1248 m² und liegt südlich der Straße Krapfberg, die im Osten in die Bahnhofstraße (St 2349) mündet. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Am westlichen Rand des Grundstücks verläuft die Hangkante des westlichen Würmtalhochufers, wodurch es ein starkes Gefälle von Nordwest nach Südost von etwa 6 m aufweist. Die Würm selbst verläuft ca. 200 m entfernt im Südosten.

Aufgrund der Lage in der Ortsmitte sind Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur (Josef-Dosch-Grundschule, Rathaus, Christuskirche und Frauenkirche) fußläufige erreichbar. Der S-Bahnhof Gauting liegt ca. 400 m entfernt im Nordwesten und die Bushaltestelle Rathaus, Gauting (Buslinie 906, 936, 965, 966, 968) liegt in rd. 150 m Entfernung.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.09.2022

Das Grundstück befand sich ursprünglich in Gemeindeeigentum, und war Teil einer Gemeinbedarfsfläche um das Rathaus. Da der Hangbereich jedoch eine städtebauliche Zäsur darstellt und eine öffentliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wird, wurde das Grundstück für eine wohnbauliche Nutzung verkauft.

3.2 Flora/ Fauna

Laut FIN-Web, Fachinformationssystem Naturschutz des Landesamtes für Umwelt sind kartierte Arten und Biotope im bereits bebauten Planungsgebiet nicht vorhanden.

Laut Vermessungsplan weist das Plangebiet einen üppigen Laubbaumbestand auf. Eine Baumgruppe von 13 Bäumen im Westen mit Stammumfang bis zu 1 m und Höhe bis zu 20 m ist vorhanden. Weiterhin gibt es Laubbäume, die das Plangebiet im Nordwesten und im Südosten am Hang begrenzen.

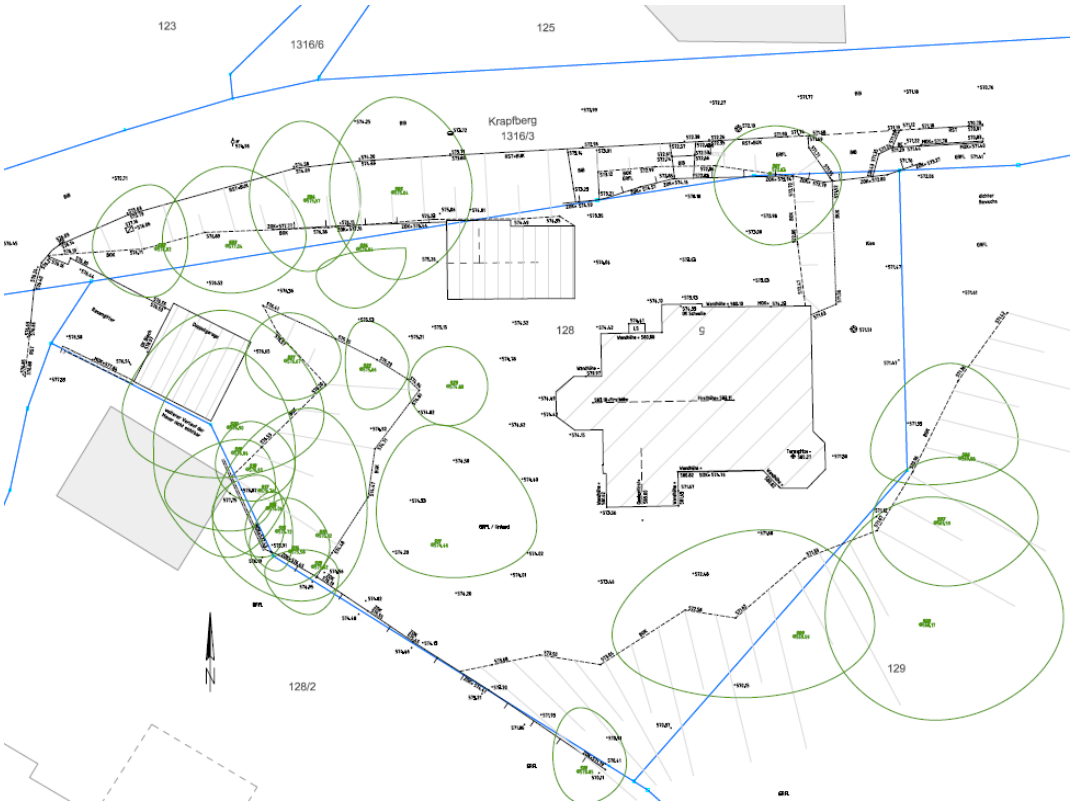


Abb. 2 Vermessungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Ingenieurbüro Josef Nusko, Stand 20.09.2022

3.3 Denkmäler

3.3.1 Bodendenkmäler

Nach dem Bayern Atlas befindet sich auf und um das Planungsgebiet das Bodendenkmal D-1-7934-0005; Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters.

Um sicherzustellen, dass im Zuge der Neuplanung des Vorhabens keine Befunde zerstört werden, wurde die Grabungsfirma 3Archäologen GbR beauftragt, die im Zeitraum vom 09.03.2020 bis 02.04.2020 Untersuchungen durchführte. Nach dem Grabungsbericht konnten insgesamt 10 frühmittelalterliche Gräber mit 15 Bestattungen dokumentiert werden. Der Bericht erläutert weiterhin, dass die dokumentierten Bestattungen und die Befunddichte belegen, dass auch im weiteren Gartenbereich mit gut erhaltenen frühmittelalterlichen Gräbern mit 30 bis 40 weiteren Bestattungen zu rechnen ist.

Abb. 2 Bodendenkmal D-1-7934-0005, Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters. Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics Stand 11.11.2022

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Da es sich bei der vorliegende Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, werden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) - und des Regionalplans der Region München (RP 14) beachtet. Übergeordnete Schutzgebiete (z.B. Landschaftsschutzgebiete) sind nicht betroffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Laut rechtwirksamen FNP liegt das Gebiet in einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung bzw. Schule. In der Umgebung befinden sich weitere Gemeinbedarfseinrichtungen, sowie Reine Wohngebiete (WR) im Westen und besondere Wohngebiete (WB) im Norden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann von den Darstellungen im FNP abgewichen werden und der FNP berichtigt werden.

Der FNP stellt die im Plangebiet verlaufende Hangkante als Grünfläche und landschaftlich besonders wertvollen Bereich dar. Daher sind das Gelände und die Gehölzstrukturen möglichst unverändert zu erhalten.

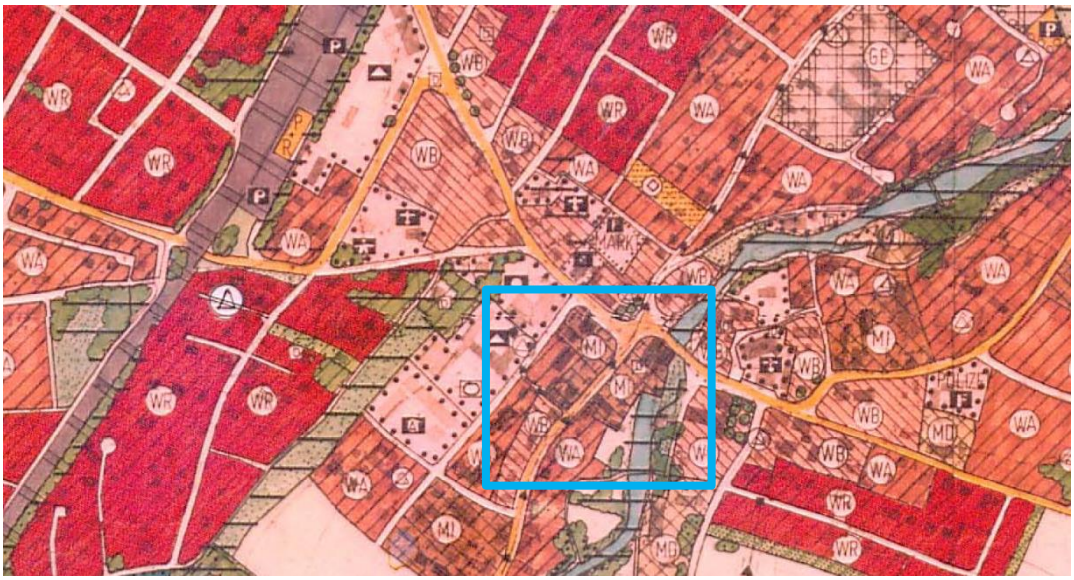


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtwirksamen FNP mit Landschaftsplan 06.02.1990 mit Plangebiet, ohne Maßstab

4.3 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Da es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB.

Darüber hinaus gelten in Gauting folgende städtebauliche Satzungen:

- Stellplatzsatzung
- Einfriedungssatzung
- Abstandsflächensatzung

5. Bebauungskonzept

Um auf dem Grundstück eine zeitgemäße Wohnnutzung zu ermöglichen, wurde ein Bebauungskonzept durch den Eigentümer erstellt.

Es sieht eine Erweiterung durch einen Anbau an den südlichen Teil des Bestandsgebäudes vor. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in erster Linie an der vorhandenen Bebauung, wodurch die aufgelockerte Bebauung in einem stark durchgrünten, parkähnlichem Gelände erhalten bleibt. Der städtebaulich prägende Baumbestand und das natürliche Gelände werden nicht beeinträchtigt.

Da sich der Bebauungsvorschlag nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Um jedoch auszuschließen, dass es langfristig noch zu einer weiteren Verdichtung kommt, die das parkähnliche Gelände beeinträchtigen würde, soll das bestehende Baurecht in einem Bebauungsplan abschließend festgesetzt werden.

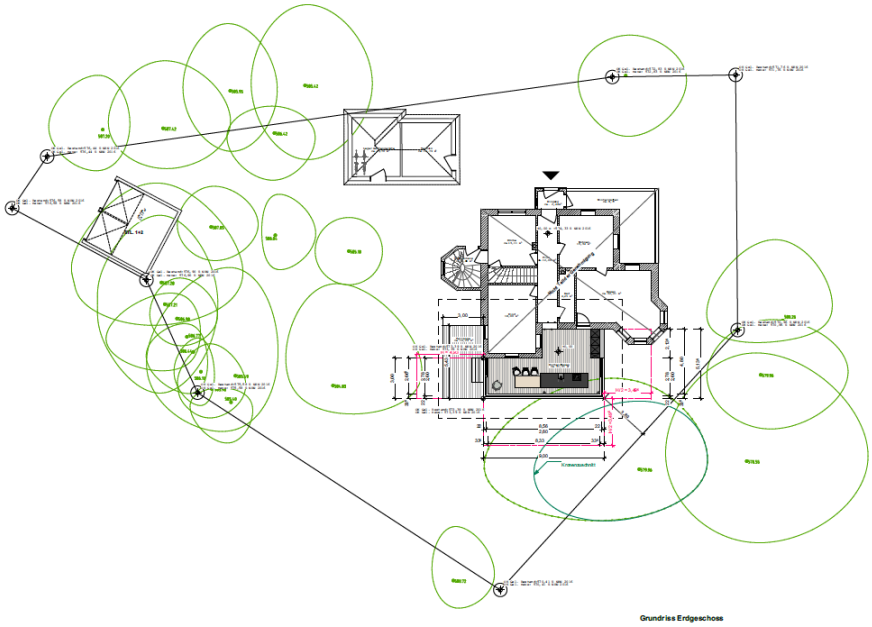


Abb. 5 Bebauungskonzept, VK Wohnbau, Stand 21.09.2022

Perspektive Tag

Perspektive Nacht

Abb. 5 Perspektive, VK Wohnbau Stand 27.06.2022

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der ehemaligen und auch künftig geplanten Nutzung des Grundstücks und ist sowohl mit den angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen im Norden und Osten als auch mit den Wohnnutzungen im Westen verträglich. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohnungen begrenzt, um eine zu starke Verdichtung auf dem Grundstück durch die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu vermeiden. Dadurch wird der parkartige Charakter des Grundstücks mit seinem prägenden Baumbestand erhalten und die Bodenversiegelung minimiert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Kubatur (Grundfläche und Höhe) des erhaltenswerten Bestandsgebäudes und dem geplanten südseitigen Anbau. Dafür ergibt sich entsprechend dem Bauantrag vom 21.09.2022 eine Grundfläche von 195 qm. Dies entspricht der städtebaulichen Verträglichkeit in der Umgebung. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 420 qm überschritten werden zusammengesetzt aus Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlage

Die Wandhöhe und die Firsthöhe sind für das Bestandsgebäude, den Turm und den Anbau als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Dabei erhalten die vor Ort gemessenen Bestandshöhen eine Aufschlag von 0,1 – 0,2 m um Dämm- und Instandsetzungsmaßnahmen zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von absoluten Höhen werden Unklarheiten im Genehmigungsverfahren vermieden. Die zur Straßenseite hin festgesetzte maximale Wandhöhe von 581,0 m über NHN entspricht einer Höhe von ca. 6,7 m über dem bestehenden Fußboden. Die festgesetzte Firsthöhe von 583,3 m liegt bei ca. 8,9 m über dem bestehenden Eingangsniveau.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass das Grundstück nicht weiter verdichtet wird und eine lockere Bebauung erhalten bleibt. Daneben wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm festgelegt, um die bestehende, der Umgebung entsprechende Grundstücksgröße zu erhalten und eine Grundstücksteilung auszuschließen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Umgebung entsprechend wird eine offene Bauweise aus Einzelhäusern festgesetzt. Die bebaubare Fläche des Grundstücks wird durch eine Baugrenze festgelegt, die den Bestand und den Anbau darstellt. Dadurch wird ein weiterer Eingriff auf dem Grundstück vermieden und die Topographie und die Vegetation geschützt.

Durch die Baugrenzen werden die Abstandsflächen der gemeindlichen Satzung (Fassung vom 18.01.2021) eingehalten und auf diese Weise eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Das bestehende Nebengebäude an der Straße wird als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Dort sind Geräte und Techniknutzungen zulässig, eine Wohnnutzung ist jedoch ausgeschlossen.

Die Fläche für die Garage wird weiterhin an der nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, wo sich derzeit bereits eine Doppelgarage befindet. Um die nach der Gemeinde-Stellplatzsatzung (Fassung vom 16.04.2020) erforderlichen Stellplätze kompakt unterzubringen, besteht auch die Möglichkeit eines Parkliftes.

Darüber hinaus sind auch Flächen für offene Stellplätze festgesetzt.

Die Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (insbesondere wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

6.5 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung orientiert sich ebenfalls grundsätzlich an dem bestehenden Gebäude. Für das Hauptgebäude sind nur Satteldach und Walmdach zulässig. Bei dem Turm und dem westlichen Erker ist nur ein Zeltdach zulässig. Für Anbau, Garage und Parklift ist nur ein Flachdach zulässig. Die maximale Höhe beträgt jeweils maximal 3,5 Meter.

Im Sinne der erneuerbaren Energien sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern zulässig. Die Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu gestalten. Um die vorhandene Dachform zu bewahren, sind Dacheinschnitte ausgeschlossen und Dachaufbauten auf den vorhandenen Quergiebel an der Südfassade beschränkt.

6.6 Verkehr und Erschließung

Das Grundstück ist durch die nördlich angrenzende Straße Krapfberg erschlossen. Um auf den bestehenden Geländeunterschied zwischen Straße und Grundstück zu reagieren, sind Zufahrten nur an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Aufgrund der vorherigen wohnbaulichen Nutzung ist das Gebiet bereits an das Telekommunikations- und Energieversorgungsnetz, die Abfallentsorgung, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung angeschlossen.

6.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Städtebaulich prägende Bäume und die parkartigen Gartenflächen sollen erhalten werden, dafür sind die entsprechenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG, sind Fällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

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. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

6.9 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche in qm**	**Fläche in %**
Allgemeines Wohngebiet	1248	100
Geltungsbereich	**1248**	**100**

Gemeinde Gauting, den .....

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