

Gemeinde Gauting

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Hubertusstraße

- 2.0** **Begründung**
Gem. § 2a, BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197 für einen Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Hubertusstraße, welcher die Grundstücke mit den Flurnummern 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28 und 594/29 in Gauting umfasst.
- 2.1.** **Anlass der Planung**
- 2.2.** **Grundlagen**
 - 2.2.1. Baurechtliche Voraussetzungen
 - 2.2.2. Flächennutzungsplan
 - 2.2.3. Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich
 - 2.2.4. Beschaffenheit des Planungsgebietes
 - 2.2.5. Denkmalschutz
 - 2.2.6. Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz
 - 2.2.7. Altlasten
- 2.3.** **Erschließung**
 - 2.3.1. Verkehrliche Erschließung
 - 2.3.2. Versorgung und Entsorgung
 - 2.3.3. Niederschlagswasser
- 2.4.** **Bauliche Nutzung**
 - 2.4.1. Art der Nutzung
 - 2.4.2. Maß der Nutzung
 - 2.4.3. Bauweise
 - 2.4.4. Bauliche Gestaltung
 - 2.4.5. Flächenbilanz
- 2.5.** **Grünordnung und Umweltbelange**
 - 2.5.1. Grünordnung
 - 2.5.2. Umweltbericht
- 2.6** **Immissionsschutz**
- 2.7** **Städtebauliches Konzept**
 - 2.7.1. Vorhaben und Erschließungsplan

3.0.

Anlagen

Mobilitätskonzept
stattbau münchen GmbH

Immissionsschutz I Textvorschlag Bebauungsplan
C.Hentschel Consult Ing.-GmbH

Verkehrliche Stellungnahme
Büro OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG

Baumliste
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rexhep Nikçi

Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Dr. Anneliese Schlegl-Bechthold Dipl.-Forstwirtin, Sachverständige für Bäume

Brandschutzplan I Feuerwehrflächen
Steinhofer Ingenieure Regensburg

Orientierende Altlastenerkundung
FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH

Baugrund- und Gründungsgutachten
FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH

2.1.

Anlass der Planung

Mit der Neuentwicklung des Postareals am Bahnhofplatz / Hubertusstraße wird die Planungskonzeption aus dem Verfahren der Mehrfachbeauftragung 2019 aufgegriffen. Das Planungsbüro Beer Bombe Dellinger hat sich mit einem städtebaulichen Neuordnungskonzept für das Bahnhofsareal durchgesetzt. Es sieht für diesen Bereich des Postareals eine Neubebauung mit drei hintereinander gestaffelten Baukörpern vor, die in durchgrünten offenen Freiflächen situiert sind. Der Grundstückseigentümer des Postareals, die HELA GmbH u. Co. KG / Ainring hat diese städtebaulichen Vorschläge aufgegriffen und durch das Planungsbüro Gutthann HIW Architekten GmbH als Konzept zur Neubebauung weiter ausgearbeitet.

Das Baurecht für dieses Vorhaben soll nun im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer, die HELA GmbH u. Co. KG / Ainring hat hierzu bei der Gemeinde einen schriftlichen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Dieses Bauleitplanverfahren soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat am 25.10.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 für einen Teilbereich zwischen Bahnhofsstraße und Hubertusstraße beschlossen. Gemäß dem vorgenannten Beschluss des Bauausschusses sollten folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden: Fl. Nrn. 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28 und 594/29.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die städtebauliche Zielsetzung einer Neubebauung der Grundstücke des Postareals planungsrechtlich gesichert. Ein fünfgeschossiges Gebäude als Kopfbau und Fassung zum Bahnhofplatz schafft den Auftakt. Dieser Baukörper wird im Erdgeschoss wie bislang auch die Postfunktion aufnehmen. In den darüber liegenden Geschossen sollen Büros und Arztpraxen situiert werden. Die an dieses Gebäude entlang der Hubertusstraße anschließenden beiden jeweils viergeschossigen Baukörper nach Nordosten sollen ausschließlich für Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Vorhabenträgerin HELA GmbH u. Co. KG / Ainring wird mit der Gemeinde Gauting einen Durchführungsvertrag für dieses Vorhaben abschließen.

Das Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Folgende Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen vor:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung wird nach derzeitiger Einschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Voraussichtlich besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten. Zusammenfassend erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich die Voraussetzungen des § 13a BauGB.

2.2.

Grundlagen

2.2.1

Baurechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf den vom Bauausschuss beschlossenen Eckdaten vom 25.10.2022 „Aufstellungsbeschluss“ und dem daraus entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplan Stand aktuell „27.06.2023“.

Art und Maß der Nutzung:

- Komplex aus drei Einzelgebäuden: Haus A 5 geschossig mit Flachdach zum Bahnhofplatz, Haus B und C jeweils 4 geschossig mit Flachdach an der Hubertusstraße
- Offene Bauweise
- Art der Nutzung: Ableitung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Maß der Nutzung: Festlegung über maximal zulässige Grundfläche I und II
- Wandhöhe: Maximale Wandhöhen in Anlehnung an das städtebauliche Konzept
- Die Abstandsfläche wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 geregelt.
- Vorfeld Haus A zum Bahnhofplatz offen mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
- Haus A: EG Poststation, Laden, OG: Büro, Dienstleistung, im obersten Geschoss Wohnen
- Haus B und Haus C: ausschließlich Wohnen
- Gebäudeerschließung von Bahnhofstraße bzw. Hubertusstraße aus
- Erschließung/ Ruhender Verkehr: TG über Hubertusstraße angebunden
- Stellplatznachweis in Verbindung mit Mobilitätskonzept
- Die Flachdächer der künftigen Gebäude sollen begrünt und durch Photovoltaik genutzt werden.

Aus ortsplanerischen Gründen ist eine bauliche Verdichtung an dieser im Ortsgefüge zentral gelegenen Stelle anzustreben, zumal hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur S-Bahnstation und dem am Bahnhofplatz gelegenen neuen Ladenzentrum in größerem Umfang Wohnraum neu geschaffen werden soll.

In der Satzung der Gemeinde Gauting über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe ist in § 3 festgelegt, dass in Bebauungsplänen gesonderte Abstandsflächen festgesetzt werden können, die von der ansonsten geltenden Abstandsfläche 1 H abweichen. Aus Gründen der oben dargestellten gewünschten baulichen Verdichtung auf dem Postareal soll dort von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden und es sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verkürzte Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Tiefe der festgesetzten Abstandsflächen achtet jedoch immer die Regelung aus Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO: 0,4 H, mindestens 3 m.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting aus dem Jahr 1992 ist das Umfeld des Vorhabens als "Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeindebedarf" Zweckbestimmung Post" dargestellt. Um das Plangebiet herum liegt reines Wohngebiet. Zum Bahnhof hin schließen Besondere Wohngebiete an.

2.2.3 Lage des Planungsgebiets - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zwischen Hubertusstraße, Bahnhofstraße und Bahnweg in der Ortsmitte von Gauting und umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Größe	Eigentümer
594/231	ca. 2.867,23 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/25	ca. 118,21 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/26	ca. 33,86 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/27	ca. 19,40 m ²	HELA GmbH u. Co. KG
594/28	ca. 291,42 m ²	Gemeinde Gauting
594/29	ca. 218,07 m ²	HELA GmbH u. Co. KG

Gesamtfläche ca. 3.548,19 m²

2.2.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist relativ eben. Nordwestlich zum Bahndamm steigt das Gelände nach der Grundstücksgrenze an. Die Neubebauung wird auf ein Höheniveau gesetzt und gegenüber dem Ursprungsgelände leicht abgesenkt.

Der Umgriff ist eng gefasst und beinhaltet ausschließlich die Grundstücksflächen, die mit diesem Bebauungsplan neu geordnet und entwickelt werden sollen: Fl. Nr. 594/23, 594/25, 594/26, 594/27, 594/28 und 594/29. Er grenzt im Nordwesten an die Bahnachse an. Im Nordwesten schließen direkt Wohnbaustrukturen an. Südöstlich begrenzt die Hubertusstraße den Geltungsbereich und im Südwesten bindet der Umgriff direkt an den Bahnhofplatz an.

Im Bestand ist das Grundstück zum Bahnhofplatz bebaut und wird als Deutsche Postfiliale genutzt. Der Parkplatz dient heute neben dem Parken auch als Umschlagsfläche für die Post. Das Grundstück wird vollständig frei gemacht und die bestehende Bebauung abgebrochen.

Der auf den Grundstücken vorhandenen Gehölzbestände wurde in einem Baumbestandsplan aufgenommen und bewertet. Der überwiegende Anteil der Bäume im Bereich des Umgriffs kann nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Neupflanzungen fest. Die wertvollen Baumstrukturen auf den Nachbargrundstücken am Bahndamm als auch zu Grundstück Fl.Nr.594/16 sollen erhalten werden.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Umfeld des Umgriffs im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindet sich kein kartiertes Boden- oder Baudenkmal. Es ist davon auszugehen, dass bei den Baumaßnahmen keine weiteren Bodendenkmäler in Erscheinung treten können.

2.2.6 Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz

Die auf dem Grundstück zu erwartenden Untergrundverhältnisse wurden in einem Baugrundgutachten zusammengestellt, das von der Fa. FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH vorgelegt wurde. Es wurde festgestellt, dass im Baugebiet gute geotechnische Voraussetzungen für die Baumaßnahme vorliegen, bereichsweise aber nur mäßig durchlässige Böden anstehen. Bei Einhaltung der im Gutachten angeführten Gründungsempfehlungen und -hinweise wird eine wirtschaftliche und technisch einwandfreie Gründung gegeben sein.

Die quartären Kiese bilden im Münchner Raum im Allgemeinen den obersten Grundwasserleiter. Die oberste tertiäre Schluffschicht schließt das 1. Grundwasserstockwerk nach unten hin ab. Dieses wird auch als quartäres Grundwasserstockwerk bezeichnet. Die Grundwasserfließrichtung ist im Bereich Gauting dem Verlauf der Würm entsprechend nach Nordosten gerichtet. Das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,2 % bis 0,3 %. Erwartungsgemäß wurde mit keinem der Aufschlüsse das Grundwasser angebohrt. Der mittlere Grundwasserstand ist in der geologisch-hydrologischen Karte von München (vgl. Kapitel 2) bei ca. 544,0 m ü NN ausgewiesen. Dies entspricht rund 36 m unter GOK. Das Grundwasser hat somit keinen Einfluss auf das Bauvorhaben. Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

2.2.7 Altlasten

Das Grundstück Fl. Nr. 594/23, Gemarkung Gauting ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Auf Basis der orientierenden Altlasterkundung durch das Büro Frank + Bumiller + Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH ist kein deutliches Risiko für eine Altlast am Grundstück zu erkennen. Die erbohrten kiesigen Auffüllungen, die den Großteil der Auffüllböden ausmachen, waren durchwegs „sauber“. Der Oberboden wies eine hohe PAK-Belastung auf, die darunter liegenden aufgefüllten Schluffe (Unterboden) wiesen noch eine mäßige PAK-Belastung auf, die wiederum darunter liegenden Böden wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte mehr auf. Es wird stark davon ausgegangen, dass diese PAK-Belastung nicht auf eine Vornutzung des Geländes, sondern auf die Verkehrswege um das Grundstück herum und die damit einhergehende Ruß-Entstehung zurückzuführen ist.

2.3. Erschließung

2.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Untersuchungen aus der *„Verkehrlichen Stellungnahme“* des Büro OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG zeigen, dass die Einmündung Bahnhofplatz/Jägerstraße/Hubertusstraße in den maßgebenden Spitzenstunden am Morgen und Abend auch unter Berücksichtigung

des zu erwartenden Neuverkehrs mit Verkehrsqualitätsstufe B gut leistungsfähig ist und ausreichende Kapazitätsreserven für mögliche Zunahmen des allgemeinen Verkehrsaufkommens im Bereich Bahnhofplatz aufweist. Die berechneten maximalen Rückstaulängen liegen dabei bei ca. 12-13 m (2 Kfz). Gemäß den vorliegenden Planungen liegt die geplante Tiefgarageneinfahrt des Bauvorhabens in der Hubertusstraße in einem Abstand von knapp 30 m von der Haltelinie zur Einmündung Bahnhofplatz, sodass eine Überstauung der Tiefgarageneinfahrt und damit Behinderungen im Verkehrsfluss bzw. ein Rückstau in den Bahnhofplatz nicht zu befürchten ist. Das bestehende absolute Halteverbot auf der Ostseite der Hubertusstraße (gegenüberliegende Straßenseite) sollte beibehalten werden, um Behinderung im Begegnungsverkehr zu vermeiden.

Die Schleppkurvenprüfung der Tiefgaragenrampe und der Zu- und Abfahrt Hubertusstraße zeigt keine Konflikte hinsichtlich der Befahrung im Begegnungsverkehr auf. Die Sichtdreiecke sind bei der maßgebenden Ausfahrt aus der Tiefgarage sowohl in Bezug auf die querenden Fußgänger und Radfahrer als auch auf den bevorrechtigten Verkehr auf der Hubertusstraße entsprechend den Vorgaben der RAS 06 eingehalten. Innerhalb der Tiefgarage ist eine Drehung der Befahrungsrichtung aus verkehrlicher Sicht zu empfehlen, da dadurch der Konfliktpunkt am Rampenfuß zwischen ein- und ausfahrendem Verkehr vermieden wird.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben befinden sich neben der S-Bahn-Haltestelle Gauting diverse Bushaltestellen. Damit ist die Verbindung per ÖPNV nach München sowie in die Gauting umgebenden Ortschaften wie z.B. Gilching, Gräfelfing, Weßling etc. gegeben. Mit dem X910 steht sogar eine Expressbuslinie zur Verfügung.

Stellplätze Pkw

Die Anzahl der Stellplätze wird baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der im VEP zugelassenen Nutzungen festgelegt. Die Satzung der Gemeinde Gauting zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 16. April kommt insoweit nicht zum Tragen, da hier ein Mobilitätskonzept durch die stattbau münchen GmbH erarbeitet wurde. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, den Stellplatzschlüssel zu reduzieren und den Bewohner*innen alternative Elemente zur Verfügung zu stellen. Das Mobilitätskonzept sieht für das Vorhaben eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen und ein car-sharing-Konzept mit ein bis zwei Fahrzeugen vor. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum S-Bahnhof Gauting und den daneben am Bahnhofplatz bestehenden weiteren ÖPNV-Busverbindungen wird eine von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde abweichende Stellplatz-Anzahl für Pkws und dafür zum Ausgleich eine Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze um 20 % vorgeschlagen. Die Pkw-Stellplätze – hierzu gehören neben den Stellplätzen für das künftige Vorhaben auch die Stellplätze, die auf dem Postareal für Besucher des am Bahnhofplatz gelegenen Ärztehauses grundbuchrechtlich gesichert nachzuweisen sind. Diese sollen entlang der Hubertusstraße und in einer Tiefgarage situiert werden. Die Fahrradabstellplätze und die Stellplätze für bike sharing-Räder sowie eine Fahrradreparaturwerkstatt werden in den Gebäuden integriert, in der Tiefgarage und als offene, den Wohngebäuden zugeordnete Abstellanlagen.

Danach ermittelt sich folgender Stellplatzbedarf Pkw:

Das Konzept sieht für den Bereich Wohnen und Gewerbe einen abweichenden Stellplatzschlüssel für Pkw sowie eine Erhöhung der Fahrradabstellplätze von 20 % vor. Basierend auf den Grundlagen, der Analyse und den speziellen Anforderungen des Vorhabens, wird der Stellplatzschlüssel (Pkw) im Bereich Wohnen differenzierter als nach der Größe der WE betrachtet und für den Bereich Gewerbe wird die Stellplatzanzahl (Pkw) um 20 % gegenüber der Satzung reduziert. Die reduzierte Anzahl der Pkw-Stellplätze wird durch das Mobilitätskonzept kompensiert.

Infolge der vorgestellten Anpassungen würden für den Bereich Gewerbe 33 Pkw-Stellplätze (inkl. 10 StPl Nachweis Ärztehaus) sowie 34 Fahrradstellplätze hergestellt.

Haus B und C Wohnen:

Bis 50 m ²	0,8 Stellplatz	4 Wohnungen	3 Stellplätze
50 – 70 m ²	1 Stellplatz	18 Wohnungen	18 Stellplätze
70 – 120 m ²	1,5 Stellplätze	11 Wohnungen	17 Stellplätze
120 m ²	1,5 Stellplätze	<u>1 Wohnung</u>	<u>2 Stellplätze</u>
		34 Wohnungen	40 Stellplätze

Haus A:

Büro Praxen	1 Stellplatz/ je 40 m ²	1.001 m ² NUF	25 Stellplätze - 20 %
Laden Gewerbe	1 Stellplatz/ je 30 m ²	120 m ² NUF	4 Stellplätze - 20 %
Ärztzhaus	10 Stellplätze		<u>10 Stellplätze</u>

33 Stellplätze

Gesamt Stellplatzbedarf PKW : 73 Stellplätze

Stellplatz Nachweis:

Vorhanden in der Tiefgarage: 65 Stellplätze

Oberirdisch: 10 Stellplätze

Gesamt Stellplatznachweis auf dem Grundstück: 75 Stellplätze

Die ermittelte Stellplatzanzahl entspricht den Erfordernissen der im VEP zugelassenen Nutzungen unter Einbeziehung des Mobilitätskonzeptes. Der Nachweis erfolgt über eine Tiefgarage mit 65 Stellplätzen sowie 10 oberirdische Stellplätze, also insgesamt 75 Stellplätze.

Fahrradabstellplätze

Die ermittelte Anzahl an Fahrradabstellplätzen entspricht ebenfalls den Erfordernissen der im VEP zugelassenen Nutzungen unter Einbindung des Mobilitätskonzeptes. Daraus ergibt sich für das geplante Vorhaben ein Bedarf an Fahrradabstellanlagen von 154 Stück. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und müssen auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Nachweis erfolgt über Abstellanlagen in der Tiefgarage sowie oberirdisch den Häusern zugeordnete Abstellanlagen.

Danach ermittelt sich folgender Bedarf an Fahrradabstellplätzen:

Haus B und C Wohnen:

Bis 50 m ²	2 Stellplatz	4 Wohnungen	8 Stellplätze + 20 %
50 – 70 m ²	4 Stellplatz	18 Wohnungen	72 Stellplätze + 20 %
70 – 120 m ²	4 Stellplätze	11 Wohnungen	44 Stellplätze + 20 %
120 m ²	4 Stellplätze	<u>1 Wohnung</u>	<u>4 Stellplätze</u> + 20 %
		34 Wohnungen	154 Stellplätze

Haus A:

Büro | Praxen 1 Stellplatz/ je 40 m² 1.001 m² NUF 25 Stellplätze + 20 %

Laden | Gewerbe 1 Stellplatz/ je 30 m² 120 m² NUF 4 Stellplätze + 20 %

Ärztzhaus - - -

35 Stellplätze

Gesamt Fahrradabstellplatzbedarf : 183 F Stp

Nachweis Fahrradabstellanlagen:

Vorhanden in der Tiefgarage: 131 FStp

Oberirdisch 70 F.Stp

Gesamt Nachweis Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück: 201 F.Stp

2.3.2 Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Gebiet kann mit Wasser, Elektrizität und Abwasser erschlossen werden, diese Sparten liegen im öffentlichen Raum an. Die Abwasserentsorgung und die Wasserversorgung erfolgen über den Versorger Würmtal-Zweckverband.

Abfallbeseitigung

Die Aufstellflächen zur Bereitstellung der Abfallbehälter am öffentlichen Verkehrsraum sollten so situiert sein, dass eine freie Befahrbarkeit von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen, auch bei bereitgestellten Abfallsammelbehältnissen, gewährleistet werden kann sowie dass sie den Erfordernissen der aktuell geltenden Abfallwirtschaftssatzung entsprechen.

2.3.3 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des im Umgriff befindlichen Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser bzw. die Dachflächenwasser sowie das Straßen- und Wegflächenwasser werden über Rigolen gesammelt und versickert.

Versickerung

Aufgrund der deutlichen Schwankungen der am Grundstück anstehenden quartären Kiese hinsichtlich ihres Feinkornanteils ist besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen. Dies gilt zum einen für die Dachentwässerung und zum anderen für die Entwässerung von Straßen, Wegen und Freiflächen. Die anstehenden Böden weisen bereichsweise eine gute, an anderen Stellen hingegen nur eine mäßige bis schlechte Durchlässigkeiten auf. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, wenn der Durchlässigkeitskoeffizient k_f zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Zur Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser sind daher nur die schwach schluffigen bis schluffigen Kiese geeignet. Der mittels Nasssiebung von vier verschiedenen Proben aus den quartären Kiesen mit relativ geringem Feinkornanteil ermittelte k_f -Wert liegt bei ca. $5 \cdot 10^{-4}$ m/s. Es wird empfohlen das zu versickernde Niederschlagswasser zu fassen, entsprechend dimensionierten Rigolen zuzuleiten und das Niederschlagswasser über diese in den schwach schluffigen bis schluffigen Kiesen zu versickern.

2.4

Bauliche Nutzung

2.4.1

Art der Nutzung

Die zulässigen Nutzungen werden vorliegend über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, der über den Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind Büros, Läden, Praxen und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen im Plangebiet zulässig. Die Art der baulichen Nutzung ist damit hinreichend definiert, sodass die Gemeinde davon absieht, im Bebauungsplan eine Gebietsart festzusetzen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Regelungstechnik zulässig und üblich.

Die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Nutzung fügt sich insoweit in die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ein. Wie oben dargelegt, sind auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Gebäude Haus A am Bahnhofplatz verbindlich Büros, Läden und Dienstleistungsnutzungen festgelegt. Haus B und C sind ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

2.4.2

Maß der Nutzung

Die Gemeinde setzt in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung absolute Maße, nämlich die Grundfläche (GR) und die Wandhöhe der baulichen Anlagen fest und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Grundfläche

Für die Grundstücke Fl. Nr. 594/23 und 594/29 wird zusammen eine maximal zulässige Grundfläche von 1.546,00 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 2.890 m² überschritten werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet weder § 17 Abs. 1 BauNVO noch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Anwendung, vielmehr ist die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall für das spezifische Vorhaben zu evaluieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche I von 1.546 m² entspricht einer Grundflächenzahl von 0,50.

Vorliegend entsprechen die auf dem Vorhabengrundstück zulässigen und in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen einem Mischgebiet bzw. Besonderem Wohngebiet. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der derzeit geltenden Fassung darf für Mischgebiete bzw. Besonderes Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. Die festgesetzte GR liegt somit unterhalb dieser Obergrenze.

Auch die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,93 ist vorliegend berechtigt. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Unabhängig davon, dass diese Vorschrift beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anwendung findet, so ist diese Überschreitung vorliegend dennoch durch ausreichende städtebauliche Gründe getragen. Die Überschreitung dient im Wesentlichen dazu, eine für das Baugebiet angemessene große Tiefgarage zu ermöglichen.

Städtebauliches Ziel ist es, die überwiegenden Stellplätze des Baugebiets unterirdisch nachzuweisen. Dies dient auch der Sicherung ausreichender Freibereiche auf dem Baugrundstück oberirdisch, der ansonsten von Stellplätzen belegt werden müsste. Dies hat im Übrigen positive Auswirkungen auf das Ortsbild und dient auch den Geboten der Innenverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Angesichts dieser gewichtigen städtebaulichen Gründe sieht die Gemeinde die Festsetzung der GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,93 vorliegend als begründet und zulässig an.

Wandhöhe

Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von $\pm 0,00 = 580,40$ m ü. NHN (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Abstandsflächen

Die Abstandsfläche wird abweichend von Art. 6 Abs.5 Satz 1 festgesetzt. Als Abstandsflächentiefe wird die maximal zulässige Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen sowie der Festsetzung durch Planzeichen A. 7.4 und B.1.3 festgesetzt.

Mit der geplanten Neubebauung können die Abstandsflächen nach der Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 nicht an allen Gebäudeseiten zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. Unter Anwendung der neuen Regelungen der BayBO (neu: Februar 2021) mit den verkürzten Abstandsflächen zu Art. 6 Abs.5 Satz 1 könnten die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H an allen Gebäudeseiten bis auf der Gebäudeseite nach Nordwesten zur Bahnachse eingehalten werden. Die Abstandsflächen werden deshalb konkret durch die Festsetzungen durch Planzeichen A.7.4 in Verbindung mit Festsetzungen durch Text B. 1.3 mit absolutem Maß geregelt.

Dies betrifft die Abstandsflächen nach Südosten, die auf die Hubertusstraße entfällt. Sie überschreitet mit der zulässigen Wandhöhe von 13,40 m die Mitte der Hubertusstraße, ebenso überschreitet die erforderliche Abstandfläche nach Nordwesten die Grundstücksgrenze. Trotz Verkürzung der Abstandsflächen auf der Südostseite und Nordostseite werden die Belange für die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt, da zum einen öffentlich genutzte Räume dazwischen liegen und zum anderen ausreichend Abstand zum nächstgelegenen Baukörper besteht. Belüftung und Belichtung sind auf Grund der großen Gebäudeabstände weiterhin gewährleistet. Auch der Brandschutz ist gewährleistet.

2.4.3

Bauweise

Die Bauweise ist durch die Planzeichnung festgesetzt. Ziel ist es eine offene Baustruktur zu schaffen im Übergang zur bestehenden gewachsenen Baustruktur nach Nordosten an der Hubertusstraße.

2.4.4

Bauliche Gestaltung

Zur städtebaulichen Einbindung in das Umfeld wird die Neubebauung mit drei eigenständigen Baukörpern in Höhe und Gebäudeausformung als offene Baustruktur ausgebildet. Ein V-geschossiger Baukörper mit Gründach, welcher den Bahnhofplatz markant fasst bildet den Auftakt sowie 2 Baukörper 4-geschossig an der Hubertusstraße angeordnet staffeln sich zu den Bestandsquartieren an der Hubertusstraße ab.

Die Fassadengestaltung soll im Hinblick auf Klimaanpassung & Klimaschutz helle und gedeckte Putzfassaden bzw. helle Fassadenbekleidungen ohne auffallende Muster oder Farben umsetzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan schlägt ein hinterlüftetes Fassadensystem mit einer Holzfassadenhülle in Natur bzw. vorvergraut vor. Alternativ wird ein Fassadenplattensystem "Trespa"

vorgeschlagen in Kombination mit verputzten Fassadenbändern. Die Fensterlemente sind als Holz-AluKonstruktion geplant. Geschlossene Teilflächen insbesondere zum Bahndamm sehen eine Fassadenbegrünung vor. Die Farbgebung soll insgesamt hell gehalten werden, grau/braun in Kombination mit weiß.

Die Erschließung der vorgenannten Nutzungen erfolgt fußläufig primär über die Hubertusstraße, die Erschließung für PKWs geschieht ebenfalls über die Hubertusstraße; hier ist die Zufahrt zur Tiefgarage und zu ebenerdigen Stellplätzen entlang der Hubertusstraße situiert. Fahrradabstellanlagen werden oberirdisch zwischen den bzw. innerhalb der Häuser zur Hubertusstraße angeordnet als auch in der Tiefgarage untergebracht. Die Dachflächen werden alle als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder Einfache Intensivbegrünung) dauerhaft begrünt mit einem erhöhten Substrataufbau. Zur Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach zulässig. Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik sollen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und sich nicht ausschließen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, den am Bahnhofplatz gelegenen Teilbereich dieses Areals stärker zu betonen. Da das Postareal am tiefsten Punkt des Bahnhofplatzes gelegen ist, erscheint es wünschenswert, durch eine entsprechend stärker dimensionierte Baumasse hier einen baulichen Abschluss am nördlichen Ende des Bahnhofplatzes und damit eine städtebaulich wirksame Fassung des städtebaulichen Raumes zu schaffen, das im Zusammenspiel mit dem Geschäftshaus- und Wohnkomplex am anderen Ende des Bahnhofplatzes wirksam wird.

Das mit der Realisierung des Projekts am Postareal beauftragte Planungsbüro Gutthann HIW Architekten GmbH / Donaustauf hat mittlerweile das Konzept zur Neubebauung des Postareals weiter ausgearbeitet. Danach soll am Bahnhofplatz ein fünfgeschossiges Gebäude entstehen, das im Erdgeschoss wie bislang auch die Postfunktion aufnehmen wird. In den darüber liegenden Geschossen sollen Büros und Arztpraxen situiert werden. Die an dieses Gebäude entlang der Hubertusstraße anschließenden beiden jeweils viergeschossigen Baukörper sollen ausschließlich für Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

2.4.5	Flächenbilanz:	
	Umgriff vorhabenbezogener Bebauungsplan:	3.548,19 m ²
	Höchstzulässige Grundfläche Hauptbaukörper	1.546,00 m ²

2.5. Grünordnung und Umweltbelange

2.5.1 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erstellen.

Gestaltungsmaßnahmen Grünordnung

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen, die nicht durch die Neubebauung gerodet werden müssen.
- Versickerungsfähige Beläge und Schotterrasenflächen für oberirdische Stellplätze
- Transparente Einzäunung ohne dichte Abpflanzung an der Südwestgrenze. Verzicht auf Einzäunung zwischen Neubau und öffentlicher Freifläche sowie hin zur Bahnhofstraße
- Extensive Dachbegrünung / Wiese zur Rückhaltung des Dachwassers und Verbesserung des Kleinklimas.
- Rasenmuldenflächen zwischen den Baustrukturen zur Versickerung / Verdunstung Oberflächenwasser
- Grünstreifen entlang der Hubertusstraße sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und einzugrünen.
- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.
- Gemeinschaftlich genutzten Grünflächen sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten.
- Fassadenbegrünung
- Animal Aided Design Maßnahmen zum Artenschutz
- Öffnung der Platzfläche vor Haus A zum Bahnhofplatz

Baumschutzverordnung/Ersatz von neu zu pflanzenden Bäumen

Für die Baumaßnahme sind einige, auch erhaltenswerte Bäume auf den Grundstücken zu fällen. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Ersatzpflanzungen festgesetzt. Auch bestehende zu erhaltende Bäume, die durch Schäden verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

2.5.2

Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens - Verfahren gemäß § 13a BauGB - wird kein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist nach der Vorprüfung im Einzelfall nicht erforderlich und ein ökologischer Ausgleich ist nicht nachzuweisen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Bestand und dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Nachverdichtung der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung:

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume:

Die Grundstücke Fl. Nr. 594/23 und 594/29 sind heute bereits in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Im Umfeld der versiegelten Flächen weisen die Grünflächen keine gärtnerische Gestaltung auf. Ein ortsbildprägender Baumbestand ist an den Rändern und zum Bahndamm vorhanden. Die Grünflächen sind von eher geringer Wertigkeit. Es sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete etc. durch die Planung betroffen.

Schutzgut Boden:

Das zu bebauende Grundstück liegt in der quartären Schotterrinne des Würmtals, die eine leicht nach Norden geneigte, ebene Fläche bilden und in die umliegenden Altmoränen einschneiden. Die Schmelzwasserschotter sind im Untersuchungsgebiet ca. 20 bis 30 m mächtig. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist gering.

Schutzgut Wasser:

Bachläufe, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf die Grund- und Abwasserhältnisse sowie auf Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das von den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Grundwasser breitflächig über Mulden und Rigolenanlagen geleitet, die den Vorgaben des DWA-Merkblatts M 153 entsprechen. Das Niederschlagswasser wird somit gereinigt in den Untergrund eingeleitet. Die Grundwasserhältnisse werden durch die geplanten Maßnahmen somit weder qualitativ noch quantitativ nachteilig beeinflusst. Das Grundwasser steht im Baubereich nicht hoch an. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist mäßig.

Schutzgut Klima/Luft:

Aufgrund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild:

Die wenigen intensiv gärtnerisch gepflegten Grünflächen haben keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich hat in Bezug auf die Bevölkerung vor Ort keine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Es befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler im nahen Umfeld zum Vorhaben. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Denkmalschutz ist eher gering.

Die geplante Neuentwicklung mit der Nachverdichtung und der größeren Versiegelung stellt jedoch einen Eingriff mit Veränderung in das Ortsbild dar. Durch zusätzliche Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie der Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Bestand

Wasserdurchlässige Beläge (bei Stellplätzen, sonstige nicht versickerungsfähige Beläge mit Gefälle bzw. Ableitung des Niederschlagswassers zu Sickeranlagen)

Ziel: Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung, verzögerter Oberflächenabfluss, Rückführung des Oberflächenwassers ins Grundwasser.

Gemeinsame Erschließungsflächen nutzen

Ziel: Vermeidung und Minimierung der versiegelten Flächen.

Zulässigkeit maximal V Vollgeschoße

Ziel: Optimierung bzw. Vermeidung von zusätzlich überbauten Bereichen | Nachverdichtung in die Höhe

Zulässigkeit Tiefgarage im Wesentlichen unter überbauten Bereichen

Ziel: Minimierung von oberirdischen Stellplätzen, Verminderung der Beeinträchtigung durch weitere Versiegelung

Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere zum Bahndamm und mit Neupflanzungen zum öffentlichen Raum der Hubertusstraße. Durch Neupflanzungen kann der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden und eine Einbindung der Bebauung gefördert werden. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 15 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder einfache Intensivbegrünung) dauerhaft zu begrünen.

Ziel: Sicherung und Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes, Ökologischer Ausgleich und Artenschutz, Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von baulichen Maßnahmen sind die Regelungen zum Artenschutz einzuhalten. Besonders hervorzuheben sind:

Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2., Schutz des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestandes soweit als möglich, Ersatzpflanzung zur Aufrechterhaltung von Gehölzstrukturen für geschützte Arten, Fassaden- und Dachbegrünung, Aufhängung von Nistkästen bei Höhlenbäumen, Einsatz von Lampen mit Blendbegrenzung.

2.6.

Immissionsschutz

Die zulässigen Nutzungen werden vorliegend über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, der über den Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Der Bebauungsplan sieht dabei drei Baufenster vor (Baufenster A = Büros, Läden, Dienstleistungsnutzungen und Wohnen, Baufenster B und C = Wohnen). Zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung befindet sich im Geltungsbereich noch eine Niederlassung der Deutschen Post, die im Zuge der Neubebauung abgebrochen und durch Gebäude mit vier (Wohnen) bzw. fünf Vollgeschossen (Büro) ersetzt wird.

Das Plangebiet steht im Geräuscheinwirkungsbereich des Straßenverkehrs auf dem Bahnhofplatz im Südosten, des Schienenverkehrs auf den Bahnstrecke Stockdorf-Gauting (5540) und Planegg-Gauting (5504) im Nordosten sowie von Gewerbebetrieben. Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für

das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORWDIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORWDIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die jedoch ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen verbindlich gelten. Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, weil auch bei gekipptem Fenster kein störungsfreier Schlaf mehr möglich ist. Anstelle einer Lüftungseinrichtung werden heutzutage bauliche Maßnahmen wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare, schalltechnisch gleichwertige Maßnahmen bevorzugt, die die Immissionsbelastungen vor dem Fenster so weit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster (d.h. bei ausreichender Luftzufuhr) möglich wird.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert (ORWDIN 18005)		Immissionsgrenzwert (IGW16.BImSchV)		Immissionsrichtwert (IRWTA-Lärm)	
	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr
Gewerbegebiete (GE)	65	55 (50)	69	59	65	50
Sondergebiete (SO)	45 – 65*	35 – 65*	--	--	--	--
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 276-2023 SU V01). Darin wurde ermittelt, mit welchen Immissionsbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr an den künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen ist. Außerdem wurden die gewerblichen Lärmimmissionen aus den im Gebiet geplanten Büronutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs der Planung prognostiziert. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzanspruch der Nutzungen

Der Anspruch schutzbedürftiger Nutzungen auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen ist in den einschlägigen Regelwerken nicht starr festgelegt. Mit Blick auf die in der Nachbarschaft bereits

bestehenden und neu geplanten Nutzungsstrukturen (Büronutzung, Dienstleistungen und Wohnnutzung) und die damit verbundene Durchmischung wird den schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Schutzanspruch eines Mischgebiets bzw. Besonderen Wohngebiets zugestanden.

Einwirkender Verkehrslärm

Einwirkender Gewerbelärm

Ausgehender Gewerbelärm

Maßgebliche Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs

Maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 sind bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels die Beurteilungspegel für Schienenverkehr aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen pauschal um 5 dB(A) zu mindern. Da sich die Frequenzspektren von Schienen- und Straßenverkehr jedoch kaum unterscheiden, gibt es derzeit fachlich kontroverse Diskussionen hierzu. Nach Expertenmeinung wird der Abschlag als zu hoch bewertet, es sollten maximal 3 dB(A) veranschlagt werden. Im vorliegenden Fall wird nach Rücksprache mit dem Planungsträger auf die Anwendung des Abschlags gänzlich verzichtet.

Allgemein

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen als auch auf den Außenwohnbereichen, Rechnung getragen wird.

2.7

Städtebauliches Konzept

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neugestaltung des Teilbereichs zwischen Bahnhofstraße und Hubertusstraße verfolgt die städtebauliche Konzeption, die im Quartier im Bestand vorhandene offene Bebauung in verdichteter Struktur fortzuführen, eine städtebauliche Raumbefassung zum Bahnhofplatz zu erreichen und eine Auflockerung zur Hubertusstraße mit Überleitung zur Bestandsbebauung zu vermitteln. Die vorliegende Planung soll in einem Zuge realisiert werden.

Dr. Brigitte Kössinger
Zweiter Bürgermeister
Gemeinde Gauting

Gauting, den 27.6.2023

Bebauungsplan:

Claudia Schreiber
Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München