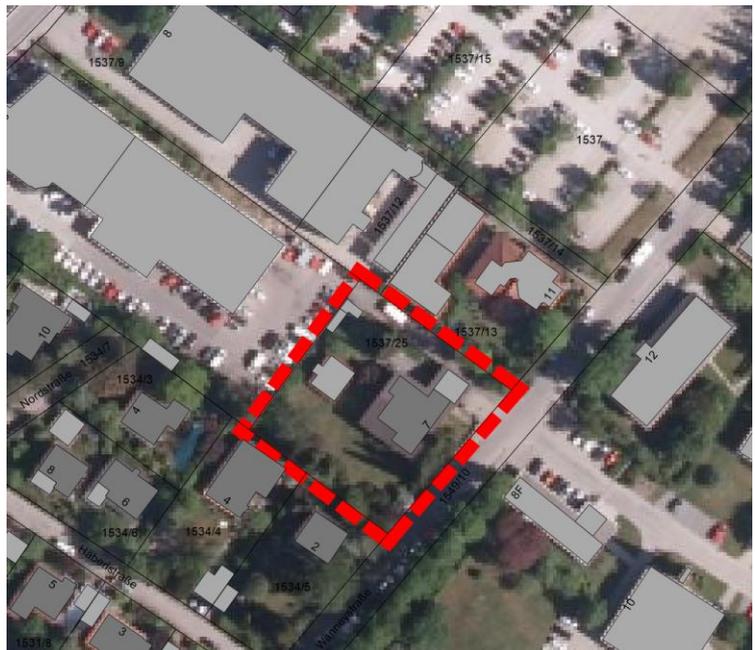


Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 15 / Stockdorf für das Gebiet des Kraillinger Feldes 5. Änderung für das Grundstück Fl. Nr. 1537/25
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schwander
Aktenzeichen	GAU 2-254
Plandatum	25.04.2023



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 Stockdorf	6
5.	Bauliche Nutzung	7
5.1	Bestehende Bebauung	7
5.2	Geplante Aufstockung	9
5.3	Immissionsschutz	10
6.	Planinhalte	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Nebenanlagen	12
6.3	Planzeichnung	12
6.4	Übrige Festsetzungen	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Bereits seit dem Jahr 1994 existiert ein Beschluss des Gemeinderats, den Bebauungsplan Nr. 15/ STOCKDORF für das Gebiet des Kraillinger Feldes zu ändern. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, einen verträglichen Übergang zwischen der bestehenden gewerblichen Nutzung an der Kraillinger Straße und den bestehenden Wohnnutzungen an der Wanneystraße zu schaffen ohne die jeweiligen Nutzungen einzuschränken. Dazu wurden im Laufe der Zeit unterschiedliche Varianten untersucht, die jedoch zu keiner, für alle Beteiligten zufriedenstellenden Konfliktbewältigung führten.

Anlass der nun vorliegenden Planung ist der Antrag der Grundstückseigentümerin Fl. Nr. 1537/25 für die Sanierung und Aufstockung des Anfang der 1970er Jahre genehmigten Wohngebäudes mit zwei Wohnungen in der Wanneystraße 7. Für dieses Bauvorhaben konnte jedoch von Seiten des Kreisbauamtes keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, da eine allgemeine, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig ist. Auch eine Befreiung konnte von Seiten der Genehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben entspricht jedoch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde:

- Entsprechend dem Leitbild der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 3 BauGB), soll auf bereits baulich geprägten Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.
- Eine Aufstockung und mehrgeschossige Bebauung soll als Beitrag zum Flächensparen unterstützt werden.
- Ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung wird vor dem Hintergrund einer Neuen Urbanen Agenda unterstützt, sofern städtebauliche Konflikte (insbesondere durch Emissionen) ausgeschlossen werden können.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Ausarbeitung des Bebauungsplans dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs, 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 bleibt in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung unverändert und liegt unter der Schwelle von 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

Das Plangebiet befindet sich westlich der Wanneystraße im Ortsteil Stockdorf und umfasst das Fl. St. Nr. 1537/25 mit einer amtlichen Fläche von 1893 qm. Im Südwesten grenzt Wohnnutzung an, im Nordwesten eine gewerbliche Nutzung. Dabei handelt es sich um das Autohaus Knoll, sowie Hallengebäude und Parkplätze der Firma Webasto.



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

Sowohl in der Nutzung (unmittelbares Aufeinandertreffen von Gewerbe und Wohnen), als auch im Straßennetz (unvermitteltes Ende der Nordstraße) ist an dieser Stelle ein städtebaulicher Bruch zu erkennen. Dieser resultiert in der Aufgabe des südlich anschließenden Straßenrasters mit wohnbaulicher Nutzung und der Ansiedelung von gewerblicher Nutzung auf tieferen Grundstücken östlich der Krailinger Straße in den 1970 er Jahren.



Abb. 2 Ausschnitt aus der Amtlichen Flurkarte 1970 (links) und 1975 (rechts); Quelle: Bayernatlas

In etwa 280 m Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2063 (Gautinger Straße / Krailinger Straße) welche Stockdorf mit dem Hauptort Gauting sowie der Landeshauptstadt München verbindet. Die S-Bahnhaltestelle Stockdorf befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von etwas über 1 km. Die nächsten Bushaltestellen in Stockdorf, „Baierplatz“ und „Lohfeld Straße“, liegen ca. 500 m entfernt. Im Stockdorfer Ortszentrum sind in fußläufiger Distanz zahlreiche Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastgewerbe, Post, Apotheke) vorhanden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting in der Fassung vom 06.02.1990, ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet an, im Süden und Südwesten ist das Plangebiet von Allgemeinen Wohngebieten und im Südosten von einem Sondergebiet umgeben.

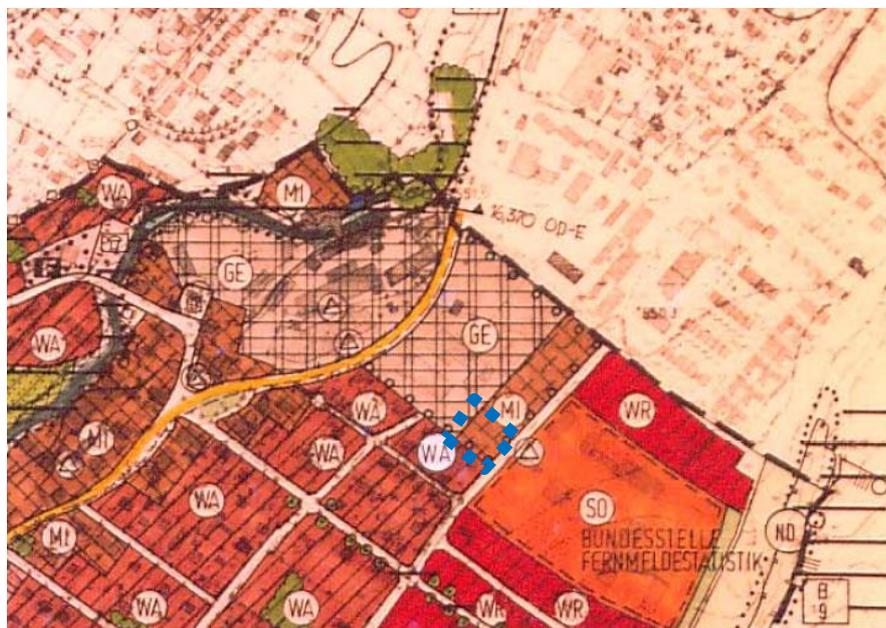


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Landschaftsplan 06.02.1990, ohne Maßstab

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 Stockdorf

Der Bebauungsplan Nr. 15 / Stockdorf, für das Kraillinger Feld, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 31.08.1970, setzt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ max. 0,50) und Geschossflächenzahl (GFZ max. 1,0) in Verbindung mit einer zulässigen Wandhöhe (max. 10 m) und Anzahl der Geschosse (max. III) geregelt.

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung von großzügigen grundstücksübergreifenden Baugrenzen bestimmt, die einen Mindestabstand von der Wanneystraße von 8 m und zum südlich angrenzenden Wohngebiet von 18-20 m festsetzen.

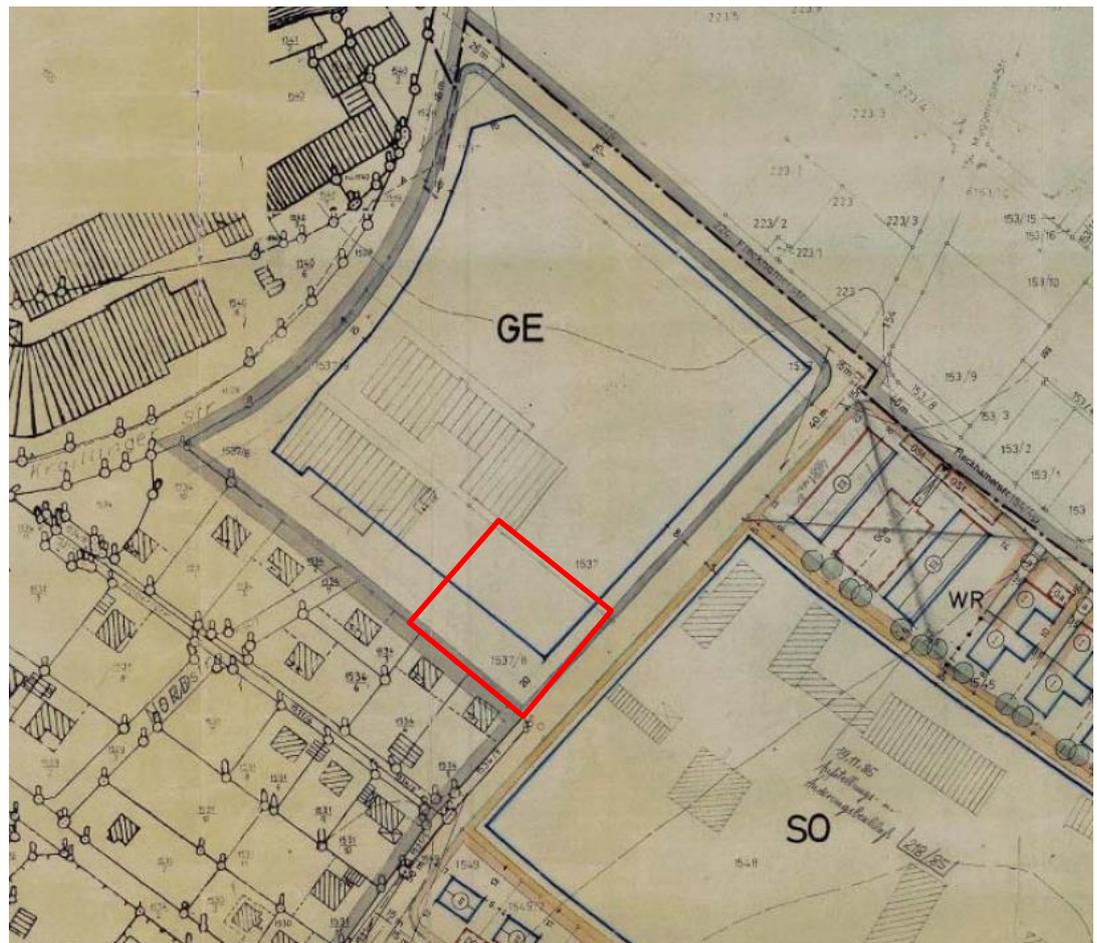


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15 Stockdorf, 01.10.1970, o.M.

Dieser Bebauungsplan wurde seit In-Kraft-Treten bereits mehrfach geändert. Dabei betrifft die 2. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 24.05.1985, das unmittelbar westlich angrenzende Fl. St. 1537/7. Er ersetzt die Planzeichnung und reduziert den Abstand der Baugrenze zur Kraillinger Straße von 10 m auf 8 m; die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtwirksamen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 / Stockdorf, 24.05.1985, o. M.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Dort befinden sich folgende Gebäude:

- (1) vorhandenes Gartenhaus, als ein Einfamilienhaus in Fertigbauweise genehmigt mit Bescheid vom 14.05.1970
- (2) vorhandenes Wohnhaus mit angebauter Garage, Wanneystraße 7
Dieses wurde genehmigt mit Bescheid vom 05.07.1972 als Einfamilienhaus, mit der Auflage, dass es nur vom Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des auf dem Fl.St. 1537 befindlichen Betriebes bewohnt werden darf (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
Durch Bescheid vom 05.04.1976 wurde eine Änderung in ein Zweifamilienhaus genehmigt. Eine Nutzungseinschränkung enthält der Bescheid nicht.
- (3) weitere Nebenanlagen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

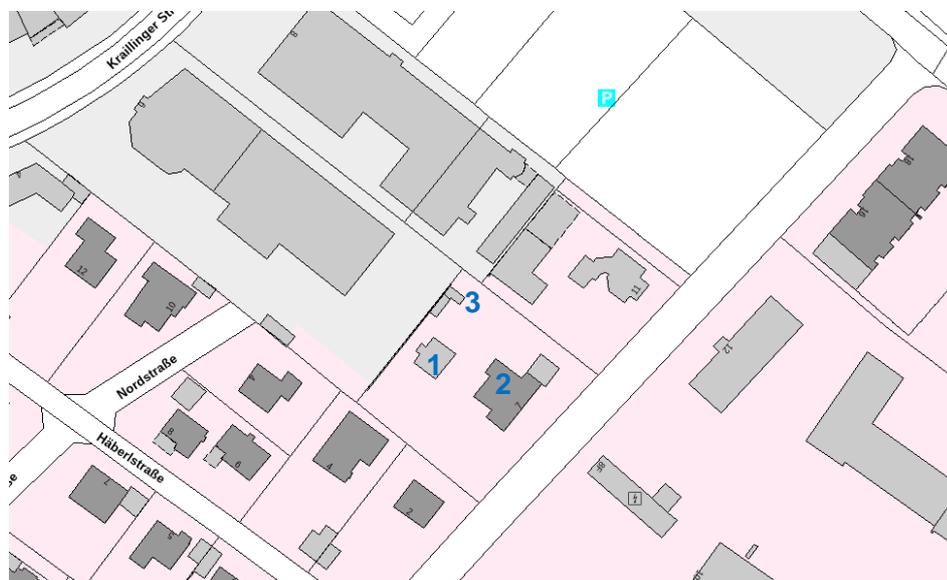


Abb. 6 Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung des Änderungsbereichs, o. M., Quelle: Bayernatlas

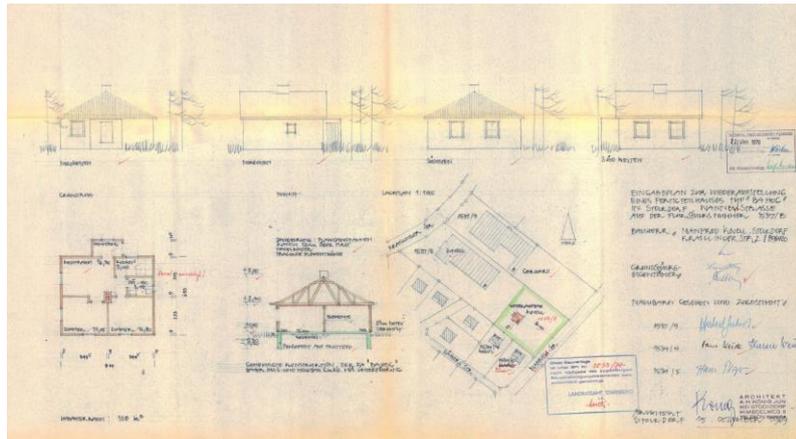


Abb. 7 Genehmigungsplang für bestehendes Gartenhaus, Quelle: Gemeinde Gauting

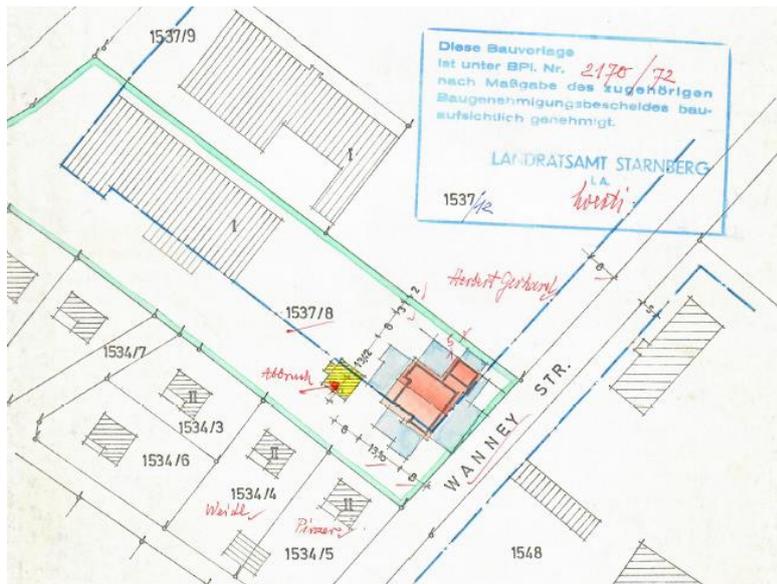


Abb. 8 Lageplan für bestehendes Wohnhaus, Grundriss EG (links) und OG (rechts) Quelle: Gemeinde Gauting



Abb. 9 Bestehende Bebauung Wanneystr. 7 von Norden, Quelle: PV

5.2 Geplante Aufstockung

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, das Wohngebäude Wanneystr. 7 zu erhalten, instand zu setzen und durch eine Aufstockung zu erweitern, eine Garage anzubauen und einen zusätzlichen Carport zu errichten und hat dafür einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Starnberg eingereicht.

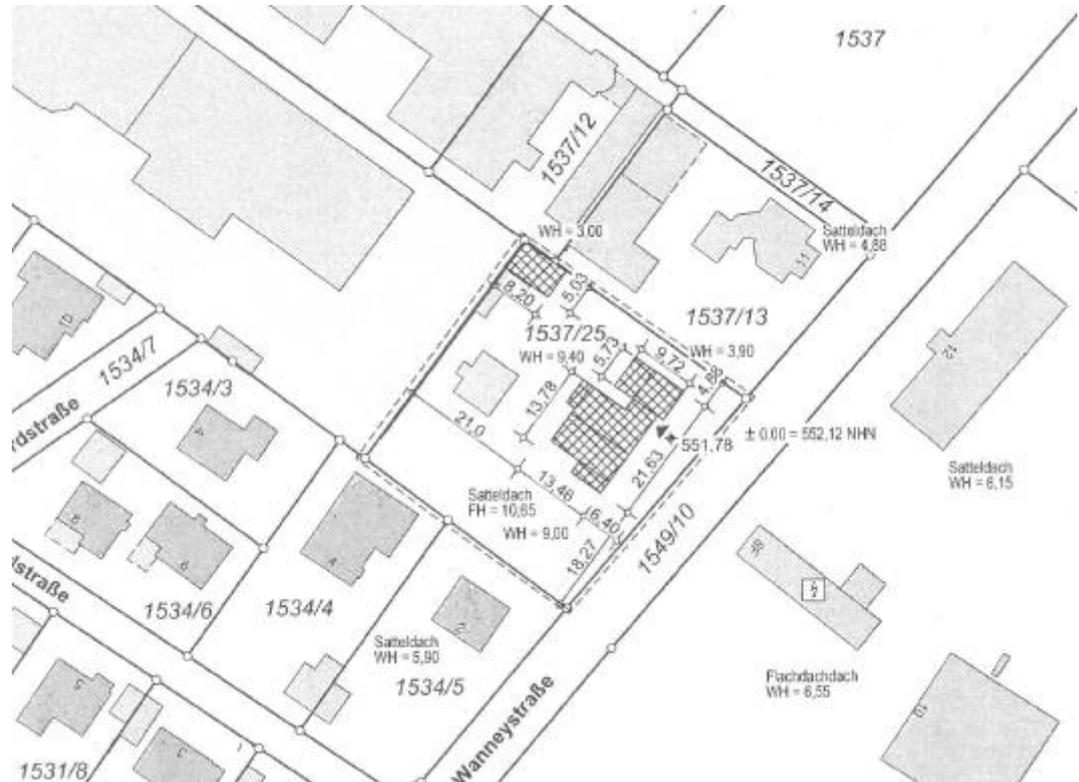


Abb. 10 Lageplan, 20.02.2022, ohne Maßstab

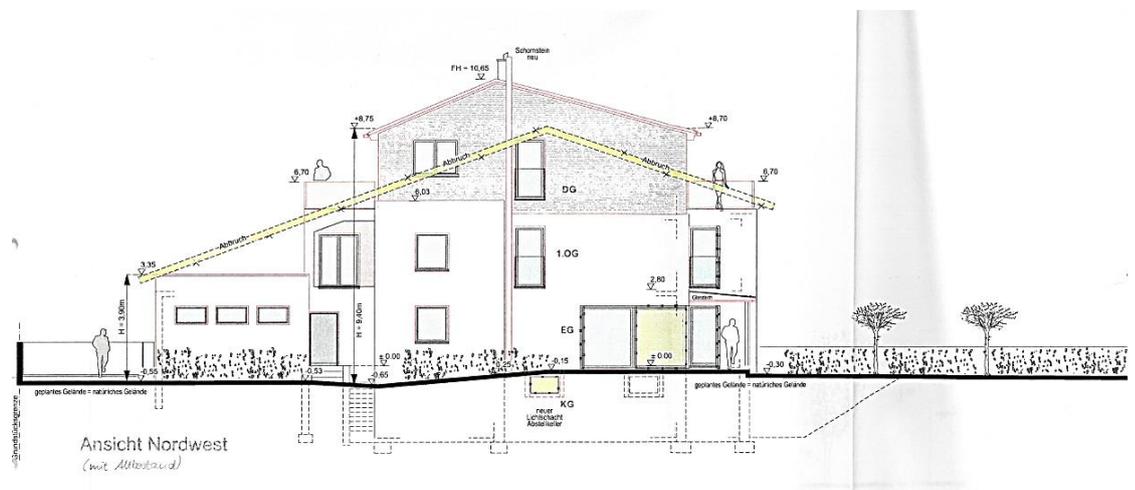


Abb. 11 Querschnitt, 20.02.2022, ohne Maßstab

Da eine allgemeine (nicht betriebsbedingte) Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässig ist und die Art der Nutzung die Grundzüge der Planung betrifft, konnte eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden. Dies ist damit begründet, dass die im Gewerbegebiet ansässigen oder zulässigen Betriebe einen Anspruch darauf haben, dass keine Baugenehmigung erteilt wird, die mit der bestehenden Gewerbegebietsausweisung unvereinbar wäre.

Da die Gemeinde das städtebauliche Ziel verfolgt, sowohl die vorhandene Wohnnutzung beizubehalten und eine flächensparende Erweiterung in Form einer Aufstockung zu ermöglichen, als auch eine Einschränkung der bestehenden und künftig zulässigen Gewerbenutzung zu vermeiden, soll eine kommunale Bauleitplanung betrieben werden. Dazu wurden in einem ersten Schritt die immissionsrechtlichen Konflikte in einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung erfasst und bewertet.

5.3 Immissionsschutz

Die Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 222121 / 2 vom 31.10.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass auf Fl. Nr. 1537/25 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete deutlich unterschritten werden und daher aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

In den angrenzenden Wohngebieten werden die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind daher in ihrem Emissionsvermögen bereits beschränkt, eine Intensivierung des zugrunde gelegten Schallemissionsansatzes ist nicht bzw. nur eingeschränkt bzw. nur in Teilbereichen möglich. Durch die bestehende bzw. geplante Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1537/25 werden die angrenzenden Gewerbebetriebe daher auch nicht zusätzlich in ihrem Emissionsvermögen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Fazit der Untersuchung ist, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine Beibehaltung und Ausweitung der Wohnnutzung auf diesem Grundstück bestehen.

Da durch das Vorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und eine zusätzliche Einschränkung umliegender Gewerbebetriebe vermieden werden kann, kann der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

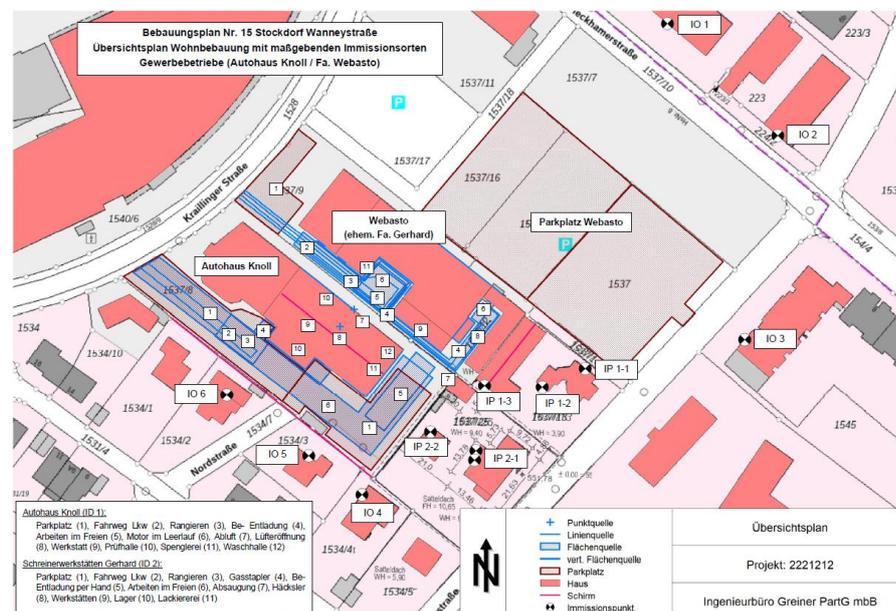


Abb. 12 Auszug Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Quelle: IB Greiner

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplan-Änderung belässt die Art der baulichen Nutzung unverändert als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die Gemeinde hat davon Abstand genommen, das Gebiet entlang der Wanneystraße zu einem Mischgebiet umzustrukturieren um die in der Gemeinde Gauting äußerst knappen Gewerbeflächen nicht zu reduzieren.

Um für das Fl. St. 1537/25 jedoch die bestehende und genehmigte Wohnnutzung zu sichern und Erweiterungen zu ermöglichen wird von der Möglichkeit der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. Danach kann im Bebauungsplan, wenn bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären, festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Gemeinde kann somit durch ihre Planung jene vorhandenen baulichen Anlagen an ihrem Standort planungsrechtlich sichern, die bei typisierender Betrachtungsweise nunmehr „an sich“ unzulässig sind und daher zwar kraft passiven Bestandsschutzes nicht beseitigt, jedoch aufgrund neuer Rechtslage nicht erweitert werden können.

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst lediglich das Fl. St. 1537/25, auf dem für das östliche Wohngebäude Wanneystraße 7 objektbezogen bestimmt wird, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind (Erweiterter Bestandsschutz). Ziel ist es, eine flächensparende Aufstockung zu ermöglichen. Dabei wird die Erweiterung bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 520 qm (bezogen auf das gesamte Baugrundstück) begrenzt.

Die Voraussetzungen für eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO sind gegeben:

- Bei dem bestehenden Wohngebäude Wanneystraße 7 handelt es sich um eine vorhandene bauliche Anlage in einem überwiegend bebauten Gebiet. Von der Fremdkörperfestsetzung kann auch Gebrauch gemacht werden, wenn die Anlage bereits vor Erlass der Änderung des Bebauungsplanes nicht (mehr) hätte genehmigt werden können (BVerwG Beschluss vom 30.10.2007, 4 BN 38.07).
- Da das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, ist ihm in der Abwägung der Belange ein größeres Gewicht beizumessen als einem nicht genehmigten Bestand. Die umliegenden Gewerbebetriebe haben auf diese Wohnnutzung schon seit langer Zeit Rücksicht nehmen müssen.
- Die Fremdkörperfestsetzung führt nicht dazu, dass sich die im Gebiet ansässigen und auch zukünftig zulässigen Gewerbebetriebe zur Beachtung des Rücksichtnahmegebotes einschränken müssen. Durch die umliegenden Wohnnutzungen bestehen bereits Beschränkungen, die durch die Fremdkörperfestsetzung nicht weiter verschärft werden. Dies wurde durch die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt.

- Das Gutachten weist ebenfalls nach, dass im betreffenden Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden deutlich unterschritten. Dabei wurden nicht nur die vorhandenen Emissionen, sondern auch die im Gewerbegebiet ohne Fremdkörperfestsetzung genehmigungsfähigen Emissionen berücksichtigt.
- Durch die Beschränkung der Fremdkörperfestsetzung auf ein einzelnes Grundstück wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt. Das Gewerbegebiet dient weiterhin der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben entsprechend § 8 Abs. 1 BauNVO.

6.2 Nebenanlagen

Innerhalb des Änderungsbereichs sollen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO künftig allgemein zugelassen werden, auch wenn sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die bisherige Ausnahmeregelung soll entfallen.

6.3 Planzeichnung

Da sich sowohl die Grundstücksgrenzen als auch die vorhandene Bebauung gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan grundlegend verändert haben, wird die bestehende Planzeichnung innerhalb des Änderungsbereichs durch eine neue Planzeichnung vollständig ersetzt. Dabei wird die Flurkarte gegen eine aktuelle Digitale Flurkarte ausgetauscht, die zeichnerischen Festsetzungen werden übernommen.

Es werden lediglich die Baugrenzen angepasst: Sie verlaufen wie bisher in einem Abstand von 8 m zur Wanneystraße, rücken jedoch um 4 m näher an die südwestliche Wohnbebauung heran. Diese Reduzierung von 20 m auf 16 m führt nicht städtebaulichen Spannungen.

6.4 Übrige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15/ Stockdorf für das Gebiet des Kraillinger Feldes gelten auch im Änderungsbereich unverändert fort.

Gemeinde Gauting, den

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