



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 20 - Bauverwaltung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	19.12.2023	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**  
Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 - 23; erneute öffentliche Auslegung; Verlängerung der Veränderungssperre

**Anlagen:**  
GAU2-250\_202231205\_Fests  
GAU2-250\_20231205\_Plan

---

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bauausschusses am 11.01.2022 wurde für den südlichen Bereich der Junkersstraße im Bereich der Hausnummern 11 – 23 der Beschluss für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §§ 2 und 13a BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Auslöser war ein Bauvorbescheidsantrag für die Grundstücke Junkersstraße 11+13 mit drei Varianten, der dem Bauausschuss bereits in der Dezember-Sitzung vorgelegt wurde. Der Bauausschuss verweigerte allen drei Varianten die Zustimmung. Insbesondere die im Bereich der rückwärtigen Grünbereiche geplante zweite Bauzeile missfiel dem Bauausschuss. Erfahrene Gemeinderäte wiesen darauf hin, dass dieser Bauvorbescheidsantrag dazu führen werde, dass auf den benachbarten Grundstücken eine ähnliche Entwicklung zu erwarten sei. Das würde dazu führen, dass immer mehr private Grünbereiche einer zunehmenden Versiegelung weichen, vorhandene Bäume sich für den Bau als hinderlich erweisen und beseitigt werden. Ausgiebig wurde das Spannungsfeld zwischen einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich und der Beseitigung von privaten Grünbereichen mit einhergehender Versiegelung diskutiert.

Aufgrund von zunehmenden Starkregenereignissen und immer häufigeren innerörtlichen Überflutungen nimmt die Sensibilisierung der Bevölkerung und der Politik gegenüber der Versiegelung von Flächen und damit mangelnden Flächen für die Versickerung zu. Der Städtebau beschäftigt sich zunehmend damit, innerörtlich Flächen zu entsiegeln und in Grünbereichen Wasser zu binden und zu versickern, was auch bei sinkenden Grundwasserständen eine immer größere Bedeutung erhält. Die Verwaltung wurde beauftragt, zu prüfen, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine **maßvolle** Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll und geboten ist.

Nach Prüfung durch die gemeindliche Bauleitplanung wurden im Aufstellungsbeschluss vom 11.01.2022 vorläufige Ziele hinsichtlich einer maßvollen Nachverdichtung und des Erhalts von privaten Grünbereichen formuliert.

Maßvolle Nachverdichtung bedeutet dabei nicht unbedingt, dass auf einem Grundstück mit einem Einfamilienhaus ein weiteres ergänzt wird oder gar Mehrspanner entstehen. Der Hauptbauraum eines Hauses geht immer einher mit Nebengebäuden sowie weiteren baulichen Anlagen: Garagen, Garagenzufahrten, Stellplätzen, Zufahrten zu den Stellplätzen, Gartenhäusern, Terrassen, Fahrradunterständen, Mülltonneneinhausungen, Zuwegungen zu Garagen und zu Eingängen, etc. Letztendlich verbleibt auf „modernen“ Hausgrundstücken ein Rest von vielleicht 20% Grünfläche, auf der

Versickerung des Oberflächenwassers stattfinden kann und Anpflanzungen vorgenommen werden können; für (Groß)Bäume, die dem Frischluftaustausch dienen und der Erwärmung in einem Quartier entgegenwirken könnten, bleibt kein Platz.

Zunehmend beschäftigt sich der nachhaltige Städtebau mit Bebauung in die Höhe statt in die Fläche. Nachhaltiger ist es zudem kompaktere größere Hauptgebäude zu errichten als eine Vielzahl von kleinen mit bedeutend mehr Oberfläche, die gegen Wärmeverluste isoliert werden muss.

Durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde das festgesetzte Plangebiet sowie das Umfeld geprüft und eine geordnete maßvolle städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans als städtebaulich sinnvoll und geboten erachtet. Die vorläufig formulierten Ziele wurden konkretisiert und ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Dieser wurde dem Bauausschuss am 08.03.2022 vorgestellt und der Bauausschuss erteilte diesem Entwurf seine Zustimmung und hat die vorläufigen Ziele noch einmal im Bauausschuss am 05.04.2022 ergänzt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 05.05.2022 zur Stellungnahme übersandt. Gleichzeitig wurde der Entwurf nach Bekanntmachung am 12.05.2022 in der Zeit vom 20.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022 öffentlich ausgelegt.

Folgende **Träger öffentlicher Belange** haben dazu Stellung genommen:

1. **Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Abteilung für Wasserversorgung hat ihre Zustimmung zur Planung erteilt und Hinweise zu Neupflanzungen gegeben.

*Die Hinweise werden beachtet.*

2. **Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt**

Redaktionell ist der Verweis in der Festsetzung A 8.2 in A 8.1 zu ändern.

*Der Hinweis wird beachtet und die Änderung redaktionell vorgenommen.*

3. **Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde**

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, bei den Festsetzungen Vorkehrungen für den Baumschutz während der Bauphase mit aufzunehmen, eine Formulierungshilfe wurde beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der genaueren Untersuchung des Plangebietes wurde festgestellt, dass auf den betroffenen Grundstücken im Bereich der festgesetzten Baugrenzen kein städtebaulich bedeutender Baumbestand vorhanden ist, der schützenswert wäre.

Eine solche Festsetzung ist somit entbehrlich.

*Die Anregung wird berücksichtigt.*

Während der **öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.05.2022 bis einschließlich 20.06.2022** ist eine Stellungnahme mit Eingangsstempel vom 20.05.2022 vom **Eigentümer des Grundstücks Junkersstraße 13** eingegangen.

Per E-Mail vom 21.06.2022, 0.00 Uhr ging eine Ergänzung der Stellungnahme des Eigentümers des Grundstücks Junkersstraße 13 ein.

Grundsätzlich wird angemerkt, dass die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING südliche Junkersstraße 11 – 23 das vorhandene Baurecht erheblich einschränken würden und der Wert

seines Grundstücks Junkersstraße 13 gemindert sei. Dies betreffe insbesondere

- 1) Südliche Baugrenze im Abstand von nur 23m von der Junkersstraße
- 2) Pflanzpflicht von Bäumen der Wuchsklasse 2 je angefangener 200 qm Grundstücksfläche
- 3) Erfordernis von 400 qm Grundstücksfläche je Wohnung (Ziffer 2.2)
- 4) Baugrenze auf dem Nachbargrundstück Junkersstraße 11 auf der Seite zur Junkersstraße 9

### **Zu 1) Südliche Baugrenze im Abstand von nur 23m von der Junkersstraße**

Die südliche Baugrenze von nur 23m von der Junkersstraße verhindert eine Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe und ist offensichtlich zu nichts anderem bestimmt. Feststellungen zur angeblichen Gartenzone sind nicht getroffen.

Der dem Bauausschuss am 11.01.2022 vorgetragene „Sachverhalt“

„Insbesondere im Bereich der südlichen Junkersstraße sind Vorgärten vorhanden und im südlichen Bereich eine zusammenhängende Gartenzone mit teilweise auch städtebaulich prägendem Baumbestand.“

sei schlicht irreführend und zur Begründung der südlichen Baugrenze im Abstand von 23m von der Junkersstraße untauglich.

Es wird durch Fotos belegt, dass die im Aufstellungsbeschluss als das Ortsbild prägenden Bäume sich nicht im Plangebiet sondern auf den südlich angrenzenden Grundstücken befinden.

Eine Baugrenze von 10m nördlich der Südgrenze der Grundstücke wäre zum Schutz der benachbarten das Ortsbild prägenden Bäume – wie in den vorläufigen Festsetzungen vom 11.01.2022 formuliert – zweckmäßig und begründbar.

Falls die Gemeinde am vorliegenden Bebauungsplanentwurf festhalten wolle, solle sie sich – nach erforderlicher Sachverhaltsberichtigung und -ergänzung dazu bekennen, dass der Schutzgegenstand der südlichen Baugrenze im Kern nichts anderes als ein öffentliches Freihaltebedürfnis an privaten und überwiegend nicht einseharen Rasenflächen sein soll.

In diesem Zusammenhang solle es die Gemeinde vermeiden, die hohe soziale Bedeutung von größeren Rasenflächen in öffentlichen Parkanlagen für Erholung und Freizeit mit ökologischer Wertigkeit vom Rasen an sich zu verwechseln. Dass der ökologische Wert vom Rasen an sich allgemein kritisch gesehen wird, kann man Diskussionen um Golfplätze entnehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Eigentümer stellt zu Recht fest, dass die im Aufstellungsbeschluss festgelegten Ziele / vorläufigen Festsetzungen korrekturbedürftig waren bzw. konkretisiert werden mussten. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgte eine intensive städtebauliche Analyse durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München sowie auch Ortsbegehungen von diesem und der Gemeinde Gauting.

Es wurde dabei festgestellt, dass der städtebaulich bedeutende Baumbestand im Wesentlichen am südlichen Rand des Plangebietes liegt – mit dem Stamm außerhalb des Plangebietes, mit Krone und Wurzel innerhalb. Dieser Baumbestand ist – wie auch der Eigentümer anerkennt – in Krone und Wurzel als Bestand schützenswert und ein Grund für ein deutliches Abrücken von bebaubaren Grundstücksbereichen.

Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf berücksichtigt dies.

Weitere Gründe für eine – aus dem Blickwinkel des Eigentümers - zu große Gartenzone im hinteren Bereich der Grundstücke ist die Bedeutung von zusammenhängenden Grünzonen für Flora und Fauna. So wurde mit dem Planungsansatz das Baurecht konzentriert auf den straßennahen Bereich zugunsten des Erhalts der Grünbereiche. Städtebaulich gesehen handelt es sich bei den gemäß

Ziff. 8.3 festgesetzten Flächen um zu erhaltendes, sogenanntes „Funktionsgrün“.

Der Erhalt von innerörtlichen Grünbereichen hat auch klimatisch eine immer größere Bedeutung. So trägt eine stärkere Versiegelung deutlich zur Erhöhung der innerörtlichen Temperatur bei, während Grünbereiche mit Bäumen am besten zur Kühlung beitragen.

Immer bedeutender werden nicht versiegelte Flächen bei zunehmenden Starkregenereignissen. Auch im Landkreis Starnberg werden die Kommunen dazu aufgefordert, städtebaulich umzudenken. So wird immer wieder aufgezeigt, dass die innerörtliche Nachverdichtung auch Grenzen hat, wenn ausreichende Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser fehlen. Von den richtungsweisenden Städtebauern wird daher immer öfter empfohlen, das Baurecht nicht in die Fläche zu verteilen, sondern wie hier zur Straße hin zu orientieren und zu konzentrieren.

Eine Variante innerhalb des vom Eigentümer eingereichten Entwurfs sah für die Grundstücke Junkersstraße 11 + 13 einen Entwurf mit zwei Dreispännern und einem Doppelhaus vor mit entsprechender Anzahl von Garagen/Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen, Fahrradunterständen, Mülltonnenunterständen, Gartenhäusern und Terrassen – kaum Flächen für Fauna und Flora, kaum Flächen für Versickerung und somit städtebaulich nicht wünschenswert.

Zudem ist eine tief in die bisher unbebauten rückwärtigen Bereiche der Grundstücke reichende Bebauung an dieser Stelle städtebaulich nicht wünschenswert, da für die dann notwendigen Erschließungsflächen eine überdurchschnittlich hohe Flächenversiegelung erforderlich würde; eine Bebauung in zweiter Reihe/Hinterliegerbebauung ist hier ortsplanerisch nicht angezeigt.

Mit der Festsetzung in Ziff. 8.3 bezweckt die Gemeinde nicht den Schutz der dort in den Gärten vorhandenen Rasenflächen, wie es vom Eigentümer vermutet wird, sondern den Erhalt einer dort befindlichen, begrüntem Gartenzone. Mit weiteren grünplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen für Fauna und Flora zudem weiterentwickelte wertvolle Flächen entstehen.

So hat der Hinweis des Eigentümers auch dazu geführt, den Schutz der Bäume und die Weiterentwicklung der südlichen Grünzone zu stärken durch eine Änderung des Planentwurfs mit einer Zone zur Pflanzung für Bäume und Sträucher, um dem Ziel von zusammenhängenden Grünzonen für Flora und Fauna zudem weitere wertvolle Flächen entstehen..

*Abwägungsvorschlag:*

*Die Ziff. 8.3 wird ergänzt um die **Pflanzung** für Bäume und Sträucher*

## **2) Pflanzpflicht von Bäumen der Wuchsklasse 2 je angefangener 200 qm Grundstücksfläche**

Die gravierende Wirkung dieser Regelung nicht nur auf die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke, sondern auch auf das Ortsbild sei im bisherigen Verfahren nicht zur Sprache gekommen und sei vielleicht glatt übersehen worden.

Bäume der Wuchsklasse 2 (beispielsweise Hainbuche oder Feldahorn) werden definitionsgemäß 10m bis 20m hoch und hören selten bei 10m zuverlässig auf, weiterzuwachsen. Bei diesen Baumhöhen erreichen Baumkronen in Kugelform problemlos Radien von 5m oder mehr, mithin Grundflächen von 80qm und Volumina von 500 qm. Baumkronen in Säulenform verbreitern sich im Alter und erreichen dann problemlos Radien von 3 bis 4m, Grundflächen von 50qm und Volumina von 300 qm.

Zum Vergleich bauliche Nutzungen gemäß Ziffern 3.1-3.5 des Bebauungsplans implizieren je 200qm Grundstücksfläche eine Gebäudegrundfläche von 50qm (GRZ 0,25) und -volumen von ca. 400 qm. Demzufolge würden die Baumkronen der festgesetzten Baumpflanzungen an Grundflächen und Volumina gleiche Ausmaße wie die Gebäude erreichen.

In Summe würden für die insgesamt 7 Grundstücke 30 bis 40 solcher Bäume anzupflanzen sein (auf dem Grundstück des Einwenders mit 1182qm 6 davon), das Ortsbild würde wohl in etwa einem lichten Laubwald mit bebauten Lichtungen entsprechen. Von den heute ortsbildprägenden Bäumen der südlichen Nachbargrundstücke wäre dann nichts mehr zu sehen.

Eine solche Aufforstung sei zweifellos ökologisch wertvoller als die freizuhaltenen Rasenflächen, aber mit dem Planungsziel „Bewahrung des Ortsbildes“ offensichtlich unvereinbar, und die Nutzbarkeit von Solarenergie wäre wohl ebenfalls erschwert. Falls die Gemeinde ernsthaft an Nachpflanzverpflichtungen in diesem – sicherlich neue Maßstäbe und Zeichen setzenden – Ausmaß festhalten wolle, wäre eine entsprechende öffentliche Zieldiskussion erforderlich („Wohnen im Laubwald?“) und zwar unter Anhörung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

In diesem Zusammenhang sollte die Gemeinde nicht übersehen, dass sich unmittelbar nördlich der Tassilostraße ein großes Waldgebiet befindet und es auch deswegen zu begründen sein wird, warum der wohl neuartige städtebauliche Impuls „Wohnen im Laubwald“ ausgerechnet von der südlichen Junkersstraße ausgehen soll. Die Nähe zum Wald sollte auch bei der Beurteilung eines öffentlichen Freihaltebedürfnisses an privaten Rasenflächen oder sonstigen Gartenzonen ausgerechnet in der südlichen Junkersstraße Berücksichtigung finden.

Auf eine übergeordnete Betrachtungsweise, die allerwenigstens die umliegenden Seiten der Junkersstraße einbezieht, habe der Einwender bereits in seiner E-Mail vom 19/01/2022 hingewiesen. Ergänzend zeigt das nachstehende Foto die bereits erwähnte Verkehrsinsel mit fünfstämmiger Linde sowie das zur Neubebauung vorbereitete Grundstück (Junkersstr. 4, unmittelbar gegenüber seines Grundstücks, außerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiets). Führt man sich das absehbare Wachstum einer fünfstämmigen Linde Wuchsklasse 1) vor Augen, ist klar, dass Stadtplanung in zeitlich wie räumlich deutlich größeren Horizonten veranlasst wäre. Dass dieses für 30 bis 40 neue Bäume der Wuchsklasse 2 in Waldnähe gilt, wird hoffentlich nicht übersehen.

Schließlich sollte die Gemeinde auch die Nachpflanzverpflichtung zum Anlass nehmen, den völlig unverständlichen und emotionalen Vorbehalt gegenüber Bebauungen im rückwärtigen Grundstücksbereich wie in seinen Vorbescheidsanträgen zu überdenken und als unsinnig zu erkennen. Denn Bebauungen im rückwärtigen Grundstücksbereich seien nicht nur in allen Richtungen umliegend bereits seit Jahrzehnten verwirklicht. Vor allem wird hinter/unter all den zukünftigen Bäumen der Wuchsklasse 2 auf seinem Grundstück das südliche Haus nicht mehr zu sehen sein.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Befürchtungen des Einwenders, dass sich das Plangebiet zu einem Waldgebiet entwickeln könnte, sind unbegründet. Grundsätzlich unterliegen Waldflächen dem BayWaldG und dem BWaldG. In letzterem ist unter §2 Abs. 2 Nr. 4 geregelt, dass „in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind [...]“ nicht als Wald im Sinne des Gesetzes zählen. Der Zweck hinter einer Pflanzpflicht von heimischen Gehölzen liegt einerseits im Klimawandel und andererseits im Biodiversitätsverlust begründet. Um zukünftig besser auf die sich verstärkenden Folgen des Klimawandels gewappnet zu sein, sieht eine Anpassungsmaßnahme das Pflanzen von Bäumen vor, weil sie das klimaschädliche Kohlendioxid speichern. Weitere Funktionen erfüllen Bäume durch den Kühleffekt, die Verdunstungskälte jedes Baumes sorgt für einen kühlenden Effekt in der Umgebung. Dies spielt v.a. in Hinblick auf bebaute und versiegelte Gebiete während Hitzeperioden eine wesentliche Rolle und wird besonders zukünftig immer wichtiger. Gleichzeitig versickert das Wasser im Falle von Starkregenereignissen kontrolliert ins Erdreich, versorgt die Wurzeln und kann schließlich der Grundwasserneubildung zugeführt werden.

Neben dem Klimawandel bedroht die Biodiversitätskrise die Menschheit. Bäume bieten zahlreichen Tierarten Nahrungs-, Versteck- und Brutmöglichkeiten, wodurch Gehölze auch bzw. gerade in bebauten Gebieten Tierarten wichtige Rückzugsorte ermöglichen. Durch das Pflanzen von Bäumen kommt es langfristig durch die beschriebenen Funktionen zu einer Qualitätsverbesserung, die sowohl das Grundstück als auch das Quartier resilient gegenüber dem Klimawandel macht und

dadurch – entgegen der Aussage des Einwenders – zu einer Wertsteigerung des Grundstücks beitragen können.

Der Richtwert von je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein heimischer Laubbaum durchzieht seit mindestens den 2000er Jahren Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet von Gauting. Entsprechende Festsetzungen finden sich z.B. ebenfalls im umgebenden BP Nr. 113 für den Bereich nördlich der Pippinstraße und westlich der Bahnlinie München-Mittenwald sowie im BP Nr. 127 für einen Teilbereich beidseits der Waldpromenade. Das Plangebiet stellt demnach keine andere Behandlung hinsichtlich der Grünordnung gegenüber anderer Planungsgebiete in Gauting dar.

Die Entscheidung, welche Baumart gepflanzt wird, obliegt hierbei jedem Grundstückseigentümer selbst. Grundsätzlich erreicht jede Baumart eine maximale Ausdehnung, auf deren Grundlage eine Klassifizierung nach Wuchsklassen erfolgt. Unter der 2. Ordnung mit einer Wuchsendhöhe größer 10 m und kleiner 20 m fallen neben den in dem Einwand genannten Hainbuche und Feld-Ahorn z.B. auch Elsbeere, Mehlbeere, Speierling und Vogelbeere. Wohingegen letztere beide Arten Wuchshöhen von ca. 15 m erreichen, braucht die Elsbeere bis zu 100 Jahre, um ihre Wuchshöhe von 20 m zu erreichen. Der Feld-Ahorn wächst unter geeigneten Bedingungen etwa 40 – 50 cm pro Jahr. Der beispielhafte Aufgriff weniger Arten verdeutlicht, dass jede Baumart individuelle Wachstumsgeschwindigkeiten hat, bis er seine Endhöhe erreicht hat und danach in der Regel sein Wachstum beendet. Weitere Wachstumsfaktoren werden durch den Boden (Bodenqualität, verfügbare Nährstoffe), die Standortwahl, äußere Einflüsse wie Stürme, Trockenheit etc. bestimmt. Zusammengefasst dauert es sehr lange, bis ein Baum seine maximale Ausdehnung erreicht hat.

Bis die Pflanzpflicht daher grundstücksübergreifend ihren Zielzustand erreicht, vergehen mindestens einige Jahrzehnte. Das langsame Wachstum von Bäumen unterstreicht daher umso mehr den heutigen Anpassungsbedarf an den Klimawandel, um in der Zukunft klimaresilient sein zu können. Zudem ist unter Beachtung weiterer Vorgaben ein Rückschnitt ebenso möglich, wie eine Entnahme von Bäumen (unter Beachtung der Nachpflanzungsverpflichtung). Mit derartigen Verfügungsmaßnahmen ließe sich ein befürchteter übermäßiger Wuchs auch eingrenzen

Neben der freien Wahl heimischer Baumarten bleibt es jedem Grundstückseigentümer auch selbst überlassen, wo dieser die zu pflanzenden Bäume auf seinem Grundstück situiert. Die rückwärtige Gartenzone bietet sich zwar grundsätzlich an, allerdings kann der Baum bzw. die Bäume auch außerhalb dieser gepflanzt werden. Zur Lage der zu pflanzenden Bäume trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

*Abwägungsvorschlag:*

*Es wird eine Pflanzliste mit empfohlenen Baumarten der Wuchsklasse II in der Festsetzung unter den Hinweisen ergänzt.*

### **3) Erfordernis von 400 qm Grundstücksfläche je Wohnung (Ziffer 2.2)**

Das Grundstück des Einwenders hat eine Größe von 1182qm. Eine zeitgemäße, wirtschaftlich sinnvolle und erschwingliche Bebauung wird die Schaffung mehrerer Wohneinheiten erfordern. Eine hochwertige Bebauung mit zwei freistehenden Häusern soll durch die südliche Baugrenze von nur 23m südlich der Junkersstraße verhindert werden.

Die maximal zulässige Grundfläche von 250qm kann im nördlichen Grundstücksbereich nur in Form eines zusammenhängenden Gebäudes verwirklicht werden, was wegen reduzierter Sozialabstände insgesamt deutlich weniger wertig sein wird. Der geringeren Wertigkeit könnte wenigstens teilweise dadurch entgegengewirkt werden, wenn die erforderliche Grundstücksfläche je Wohnung von 400qm auf 390qm verringert wird, um eine Dreispännerbebauung zu ermöglichen. Eventuelle dagegen gerichtete Bedenken wegen angeblicher verkehrlicher Überlastung der Junkersstraße wären willkürlich und wenig überzeugend, und zwar bereits angesichts der diesbezüglich offenbar bedenkenfreien rückwärtigen Bebauung entlang der gesamten Tassilostraße, zuletzt sogar mehrerer rückwärtiger Doppelhäuser.

## Stellungnahme der Verwaltung

Die rückwärtige Bebauung in der Tassilostraße ist nur bedingt mit der Junkersstraße vergleichbar, weil jeweils mehrere Hinterliegergrundstücke jeweils durch eine eigenständige, private Erschließungsstraße angebunden sind und deutlich größere Grundstücksgrößen aufweisen. Die Zahl von vollendeten 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je eine Wohnung entspricht dem hier verfolgten städtebaulichen Ziel, die Verdichtung nur in Maßen zuzulassen. Die Wohneinheitenfestsetzung berücksichtigt dementsprechend auch alle damit einhergehenden Parameter, wie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Grundstückes. Wird die Zahl von 400 m<sup>2</sup> wie vom Einwender vorgeschlagen reduziert, resultiert ein Konflikt mit dem Unterbringen der Stellplätze, die zu Lasten der Vorgartenzone bzw. Gartenzone einhergehen würde. Dies geht auch aus dem eingereichten Planentwurf des Einwenders von April 2022 hervor. Durch das mehrheitliche Vorhandensein von Vorgartenzone und hinterem Gartenbereich sollen diese aus o.g. Gründen weiterhin erhalten bleiben.

Zu berücksichtigen ist zudem der Anteil bzw. die Breite des Grundstücks zur Erschließungs- bzw. Junkersstraße. Im Plangebiet weist die Breite zwischen 12 m und 25 m auf. Mit Ausnahme der Junkersstraße 9, diese ist durch eine private Stichstraße zur Junkersstraße erschlossen, haben die übrigen an der Junkersstraße gelegenen Grundstücke einen breiteren Anteil zur Straße. Bei diesen Breiten kann trotz der Unterbringung von Stellplätzen im straßenzugewandten Grundstücksbereich eine städtebaulich prägende Vorgartenzone erhalten bleiben (Stellplatzfläche zu Vorgarten in etwa 1/3 zu 2/3). Das trifft auch für das geteilte Eckgrundstück an der Tassilostraße 7 / Junkersstraße 10 zu. Bei Zulassung von mehr Wohneinheiten würden mehr Stellplätze benötigt, die ein Freihalten von Vorgartenzonen dann beeinträchtigen oder verunmöglichen würden.

Nach Planungsstand vom 08.03.2022 ermöglicht die Festsetzung dem Grundstückseigentümer den Bau von zwei Wohneinheiten, beispielsweise durch ein DH. In dem Rahmen kann die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei gleichzeitigem Erhalt der Vorgartenzone und des hinteren Gartenbereichs sichergestellt werden. Die Festsetzung ermöglicht dadurch eine auf Grundlage einer durchgeführten städtebaulichen Analyse verträgliche, qualitative und resiliente Bebauung mit Nachverdichtungsmöglichkeit auf dem Grundstück.

### *Abwägungsvorschlag:*

*Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

## **4) Baugrenze auf dem Nachbargrundstück Junkersstraße 11 auf der Seite zur Junkersstraße 9**

Flurstück 1445/33 ist eine private Zufahrt zum Flurstück 1445/34, Junkersstraße 9, die Baugrenze auf dem Grundstück Junkersstraße 11 auf der Seite zur Zufahrt betrifft also eine Grenze zwischen zwei Privatgrundstücken. Diese ausschließlich Privatgrundstücke betreffende Beschränkung erscheint völlig willkürlich. Welche öffentlichen Belange durch diesen Eingriff in privates Baurecht berührt werden, sei weder aus den Zielsetzungen des Bebauungsplans erkennbar noch irgendwo erklärt. Nachdem die Baugrenze durch ein seit Jahrzehnten bestehendes Wohngebäude (Junkersstraße 11) in einem straßenfernen Bereich überschritten wird, kann es jedenfalls nicht um den Erhalt des Ortsbilds gehen. Und um die Privilegierung einer bestehenden rückwärtigen Bebauung kann es wohl erst recht nicht gehen, wenn ab jetzt eine solche rückwärtige Bebauung in den unmittelbar benachbarten Grundstücken verhindert werden sollte.

Für das Grundstück des Einwenders habe diese Baugrenze die nachteilige Wirkung, dass eine etwaige Neubebauung des Nachbargrundstücks Junkersstraße 11 zwangsweise näher an sein Grundstück rückt sowie auch alle zukünftigen Grenzgaragen auf die Grenze zu seinem Grundstück konzentriert sein müssten. Eine solche Benachteiligung durch „Bebauungsdruck zu seinem Grundstück hin“ sei deswegen unbillig, weil sie willkürlich und begründungslos sei. Sie könnte allerdings als indiziell erscheinen für offenkundige Sorglosigkeit der Gemeinde im Umgang mit den Eigentumsrechten der betroffenen Grundstückseigentümer, selbst wenn keine öffentlichen Belange erkennbar seien.

Aus den aufgezeigten Mängeln in der Sachverhaltsfeststellung sowie den Widersprüchen und Lücken zwischen veröffentlichten Zielsetzungen und resultierenden Regelungswirkungen ergäben sich sehr begründete Zweifel, ob ein Bebauungsplan gemäß dem ausgelegten Entwurf überhaupt wirksam sein würde.

Falls die Gemeinde ernsthaft am veröffentlichten Bebauungsplanentwurf festhalten möchte, sollte sie eine Entschädigungspflicht dem Grunde nach anerkennen, mit dem Vorteil, dass der Bebauungsplan wenigstens im Entschädigungsfall als wirksam gelten könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die nordöstliche Baugrenze auf dem Fl.St. 1445/32 (Junkersstr. 11) hatte im Entwurf einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze und entspricht damit dem § 2 Abs. 1 der gemeindlichen „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe“ idF vom 18.01.2021 bzw. dem nach Art. 6 Abs. 5 S.1, 2. HS BayBO (jeweils Mindestabstandsflächentiefe von 3m). Auf die Satzung wird in den Hinweisen B5 verwiesen. Das Abstandsflächenrecht stellt auch sicher, dass die erforderlichen Abstände zum Grundstück 1445/31 (Junkersstr. 13) eingehalten werden.

Auf die Baugrenze mit 3m Abstand zum Nachbargrundstück wird verzichtet, da in jedem Fall das Abstandsflächenrecht zu beachten ist.

*Abwägungsvorschlag:*

*Die Planzeichnung wird angepasst.*

Weitere Stellungnahme des Eigentümers per E-Mail, eingegangen am 21.06.2023 um 00.00 Uhr

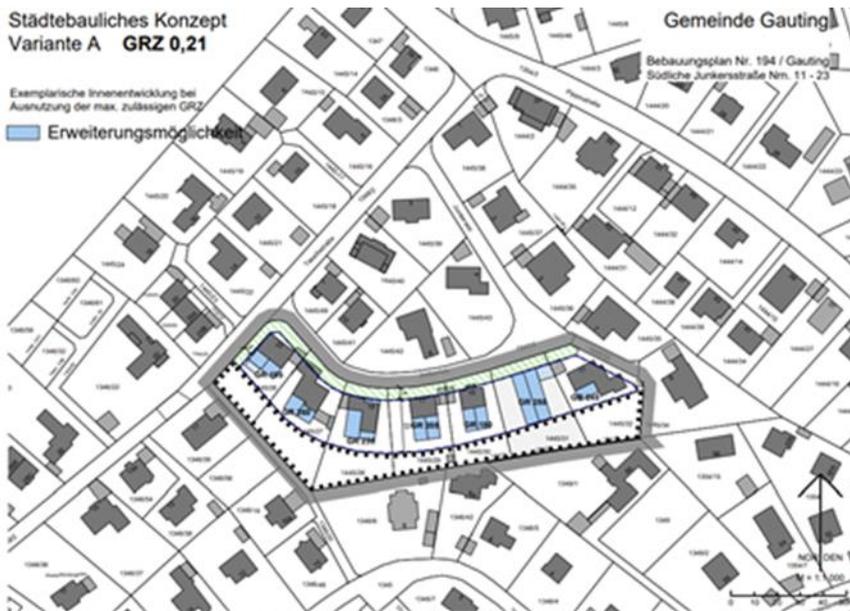
Zu Ziffer 4.3 des Bebauungsplanentwurfs:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt 5,0m Metern um bis zu 1,0m überschritten werden.

Die Gesamtflächen für Terrassen und Balkone sind durch Ziffer 3.2 des Bebauungsplanentwurfs beschränkt, und auch bei großem Bemühen um Verständnis für öffentliche Belange bliebe unverständlich, warum durch die Regelungen von Ziffer 4.3 auch die Position von Balkonen und Terrassen verschärfend eingeschränkt werden müsse.

Denn wie bereits für sein Grundstück – und im Übrigen auch für die übrigen Grundstücke nach bestem Wissen– angegeben und für ein öffentlich einsehbares Grundstück per Foto nachgewiesen, befänden sich in den südlichen Bereichen des Bebauungsplangebiets nichts als durch Grenzbeplantungen berandete Rasenflächen.

Die Regelungen von Ziffer 4.3 führen sogar die exemplarische Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfsgemäß der sogenannten „Analyse“ (Bauausschuss, 08/03/2022) ad absurdum:



Denn für sein Grundstück (Junkersstraße 13) wäre ein Baukörper von etwa 18m x 13,9m vorgesehen, der im Interesse sinnvoller Innengrundrisse einen nach Süden ausgerichteten Wohnbereich hätte, aufgrund Ziffer 4.3 des Bebauungsplanentwurfs allerdings ohne Terrasse auf der Südseite!

Aus bereits vorgetragenen Gründen halte der Einwender diese Bebauung für keinesfalls gleichwertig mit zweireihiger Bebauung und auch weitere Gesichtspunkte der sogenannten „Analyse“ zu rügen. Nähme man aber zu deren Gunsten an, sie sei wenigstens irgendwie ernst gemeint, so sei klar, dass die Regelungen von Ziffer 4.3 als auf geradezu schikanöse Weise unsinnig und kleinlich sind.

Ziffer 4.3 sollte gestrichen und durch eine – glatt selbstverständliche – Regelung ersetzt werden, dass bei der Gestaltung von Außenanlagen einschließlich Terrassen erhaltenswerter/festgesetzter Pflanzenbestand zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in A 4.3 genannten Nebenanlagen fallen unter den § 14 BauNVO. Diese zeichnen sich grundsätzlich durch ihre bauliche Unterordnung aus und sind nicht gebietsprägend. Unter anderem sind Terrassen und Balkone immer innerhalb der Baugrenze zu situieren.

Mit einer Tiefe von 23 Metern bzw. bei Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen/Balkone – ist ausreichend Fläche vorhanden, um einen Baukörper mit großzügiger Terrasse unterzubringen. In der Breite schränken die Baugrenzen zudem überhaupt nicht ein, so dass „Westterrassen“ beliebig platziert werden können.

*Abwägungsvorschlag:*

*Der Einwand wird nicht berücksichtigt.*

Zudem wurde der Bebauungsplanentwurf einer juristischen Prüfung unterzogen, nach der folgende Anpassungen vorgenommen werden sollten:

- Abkettlung der bauraumbezogenen Nutzung Ziff. 1.2
- Änderung der Bezugshöhe zur Wandhöhe Ziff. 3.4 + 3.5
- Konkretisierung zu Nebenanlagen Ziff. 5.1 und 5.2
- Konkretisierung zur Vorgartenzone Ziff. 8.2
- Ergänzung der Begründung zur Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0578 der Verwaltung vom 07.12.2023
2. Der Bauausschuss beschließt über die Anregungen und Einwendungen wie in der Begründung dargelegt.
3. Der Bauausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Hausnrn. 11 - 23. Die Auslegungsfrist wird verkürzt. Anregungen werden nur zu den geänderten Teilen zugelassen.
4. Der Bauausschuss verlängert die für das Plangebiet erlassene Veränderungssperre mit der folgenden Satzung:

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14,16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der letztmalig am 24.07.2023 geänderten Fassung eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 46-3/GAUTING für einen Teilbereich zwischen Flurstraße, Schrimpfstraße und Römerschanzweg mit folgendem Inhalt:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Hausnrn. 11 – 23

#### § 1

##### Gegenstand der Satzung

Die mit ortsüblicher Bekanntmachung am 13.01.2022 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Hausnrn. 11 – 23 (s. Anlage) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert. Sie endet somit am 12.01.2025, 24.00 Uhr bzw. wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

#### § 2

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 13.01.2024, 0.00 Uhr in Kraft.

**Gauting, 14.12.2023**

---

**Unterschrift**