

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 174-1 / Gauting für das Gebiet westlich der Frühling- straße und des Leo-Putz-Wegs, Fl.Nr. 896
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 2-258
Plandatum	19.12.2023 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	4.1 Flächennutzungsplan	4
	4.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 174 / Gauting	5
5.	Planinhalte	6
	5.1 Planzeichnung.....	6
	5.2 Textliche Festsetzungen	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2015 den Bebauungsplan Nr. 174 / Gauting, für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo-Putz-Weges aufgestellt. Das städtebauliche Ziel der Bauleitplanung war es, den sensiblen Bereich der Hangkante des Würmtals erlebbar zu halten und dafür weiterhin eine aufgelockerte Bebauung auch entlang der Straße zu sichern. Dazu wurde das im Planungsgebiet vorhandene Baurecht so verteilt, dass zusammenhängende Freiräume sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung erhalten bleiben. Dies führt im südlichen Bereich zwischen Frühlingstraße 31 und Frühlingstraße 45 zu einer teilweise bereits bestehenden zweireihigen Bebauung, die einen ausreichenden Abstand zur Hangkante nach Westen aufweist und gleichzeitig die Vorgartenzone mit teilweise erhaltenswertem Baumbestand sichert. Für die Bauräume wurde jeweils das Maß der baulichen Nutzung durch eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt, die zwischen 100 m² und 150 m² liegt.¹

Anlässlich des Antrags eines Grundstückseigentümers auf Erweiterung des hintenliegenden Bestandsgebäudes für einen erdgeschossigen Anbau von knapp 30 m² zeigte sich, dass die zulässige Grundfläche von 150 m² für den geplanten Anbau nicht ausreicht. Da jedoch Erhalt und Erweiterung des Bestandes dem städtebaulichen Ziel einer bestandsorientierten Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen, hat der Bauausschuss des Gemeinderats am 19.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die zulässigen Grundflächen zwischen hinterem und vorderem Bauraum zu verschieben. Die Ausarbeitung der Planung wurde 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, die dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entspricht. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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.
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden.
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff er-

¹ Lediglich die denkmalgeschützte Villa des Malers Leo Putz (Fl. Nr. 881) weist eine dem Bestand entsprechende größere Grundfläche auf.

folgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 896, Gemarkung Gauting, westlich der Frühlingstraße, das gegenwärtig mit dem Wohnhaus Frühlingstr. 31 bebaut ist. Im westlichen Teil befindet sich der steil abfallende und durchgehend mit Bäumen bestandene Hang zum Würmtal, bei dem es sich um das Biotop "Östliche Würmtalstufe im Ortsbereich Gauting (7934-0004) mit einem Eichen-Hainbuchen-Ahorn-Mischwald mit Strauch- und Krautschicht" handelt.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets mit Darstellung des Biotops, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © FIS-Natur online, Stand 20.11.2023

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 06.02.1990 rechtswirksam wurde. Dieser stellt das Plangebiet westlich der Frühlingstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA), den Hangbereich als Grünfläche dar, die mit der Signatur "landschaftlich besonders wertvoller Bereich (Geländeform, Gehölzstruktur, Ökologie)" gekennzeichnet ist.

Daneben werden gestalterische Festsetzungen zu Dachform, Dachaufbauten und Außenwandmaterialien getroffen und die Anforderungen an Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen festgelegt.

Zur Grünordnung werden auf dem Fl. St. 896 der flächige Baumbestand im Hangbereich und fünf Einzelbäume als zum Erhalt festgesetzt. Daneben wird die Vorgartenzone mit einer Tiefe von 5 m an der Frühlingstraße definiert und dafür Vorgaben zur Versiegelung und Bepflanzung getroffen.

5. Planinhalte

5.1 Planzeichnung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans soll lediglich auf dem Grundstück Fl. St. 896 das bestehende Baurecht neu auf die beiden Bauräume aufgeteilt werden.

Um eine Erweiterung des hintenliegenden Bestandsgebäudes zu ermöglichen, wird die zulässige Grundfläche um 25 m² auf 175 m² erhöht. Zur Grundfläche sind nach BauNVO auch Terrassen, Balkone und Vordächer zuzurechnen. Entsprechend wird die zulässige Grundfläche im vorderen Bauraum an der Frühlingstraße um 25 m² auf 125 m² reduziert. Dies entspricht der Größe der entlang der Frühlingstraße weiter nördlich liegenden Baukörper.

Auf die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Maßen baulicher Nutzung durch die Perlschnur wird verzichtet und beim Hinweis zur Größe des Baulandes werden Vorder- und Hinterlieger zusammengefasst um eine höhere Flexibilität bei der Anordnung der Zufahrt und der Stellplätze zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird auch der östliche Bauraum um 3 m nach Süden verschoben und der Abstand der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen auf 8,5 m im Norden und 10 m im Süden an das hintenliegende Bestandsgebäude angepasst.

Alle anderen Planzeichen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 174 / Gauting werden übernommen.

5.2 Textliche Festsetzungen

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen lediglich redaktionell angepasst. Entsprechend der neuen Regelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist eine Anordnung der Abstandsflächen nicht mehr erforderlich. Es wird stattdessen auf die entsprechende Satzung der Gemeinde Gauting verwiesen.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 174 / Gauting für das Gebiet westlich der Frühlingstraße und des Leo-Putz-Weges, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 09.12.2015, gelten unverändert fort.

Gemeinde Gauting, den

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