

Gemeinde

Gauting

Landkreis Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 41-9/Gauting für das Gebiet Münchner Feld
Flur-Nr. 908 Tfl. und Flur Nr. 908/1 Tfl.

Planung

Götze + Hadlich
Architekten Stadtplaner
Gollierstraße 26
80339 München

Plandatum:

Entwurf 20.02.2024

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Plangebiet

- 2.1. Lage, Größe
- 2.2. Nutzungen, Eigentumsverhältnisse
- 2.3. Erschließung
- 2.4. Freiflächen und Vegetation
- 2.5. Denkmalschutz
- 2.6. Städtebauliche Kennzahlen

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 3.1. Flächennutzungsplan
- 3.2. Bebauungspläne und Satzungen
- 3.3. Bodenschutz
- 3.4. Verfahren

4. Städtebauliches Konzept

- 4.1. Bauungskonzept
- 4.2. Freiraumgestaltung und fußläufige Erschließung

5. Planinhalte

- 5.1. Geltungsbereich
- 5.2. Art der baulichen Nutzung
- 5.3. Maß der baulichen Nutzung
- 5.4. Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.5. Stellplätze, Nebenanlagen
- 5.6. Bauliche Gestaltung
- 5.7. Verkehrsflächen
- 5.8. Grünordnung
- 5.9. Altlasten
- 5.10. Niederschlagswasser
- 5.11. Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5.12. Flächenbilanz

1. Anlass, Ausgangslage und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist der geplante Neubau von zwei Kindertageseinrichtungen auf einem Teil des Grundstückes Flur Nr. 908 an der Julius-Haerlin-Straße 10 in Gauting. Es handelt sich um einen Ersatzbau für das bestehende provisorische Gebäude und den Neubau einer zusätzlichen Einrichtung, die auch Wohnungen aufnehmen kann.

Die derzeitige Bebauung entstand im Jahre 2010 auf Grundlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/Gauting als Modulgebäude, das zunächst als provisorische Ausweichschule vorgesehen war. Das Gebäude wird inzwischen für die Kinderbetreuung genutzt. Der bauliche Zustand der aus Stahlcontainern zusammengefügte Anlage würde eine umfassende Sanierung erfordern. Bedingt durch die modulare Bauweise ist der Gebäudebestand jedoch für die spezifischen Raumprogramme und den Freiflächenbezug von Kindertageseinrichtungen unvorteilhaft und führt zu einer ungenügenden Flächenausnutzung des Grundstücks. Eine Sanierung der Gebäude wird daher nicht verfolgt.

Im Geltungsbereich der 8. Änderung liegt westlich außerhalb des Kinderhausgeländes ein befestigter Parkplatz mit 12 Stellplätzen.

Das Planungsziel der 9. Änderung ist eine dauerhafte Bebauung mit Kindertageseinrichtungen, die flächensparend im Nordteil der Freifläche angeordnet werden und deren Freispielflächen vorrangig südlich vorgelagert sind.

Die Neubebauung soll sich in die Baustrukturen der Umgebung einfügen und in ihrer Höhenentwicklung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung untergeordnet bleiben.

Der Charakter und die Nutzbarkeit der südlich angrenzenden verbleibenden Postwiese als Spiel- und Sportfläche soll nicht beeinträchtigt werden. Die ebenen Flächen des Bolzplatzes sollen weitgehend erhalten bleiben. Der östlich liegende Hang soll für die Nutzung als Rodelberg einen hindernisfreien Auslauf in die ebene Fläche haben.

Voruntersuchungen des Planungsbüros Götze + Hadlich, München, haben anhand von Probeentwürfen die Realisierbarkeit von zwei Kindertageseinrichtungen in Kombination mit Wohnnutzung bestätigt. Das Planungskonzept der 9. Änderung ermöglicht die Neuerrichtung der beiden Einrichtungen in zwei unabhängigen Bauabschnitten.

Die Umsetzung dieses Planungskonzeptes ist im Umgriff des Geltungsbereiches und im Rahmen der Festsetzungen der 8. Änderung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 41/Gauting nicht möglich, weshalb eine weitere Änderung erforderlich ist.

2. Plangebiet

2.1. Lage, Größe

Der ca. 5.535 qm große Geltungsbereich der 9. Änderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41/Gauting. Er umfasst Teilbereiche der Flurstücke 908 sowie 908/1. Im Westen grenzt er an den Baumstreifen entlang der Gleixnerstraße, im Norden an die Julius-Haerlin-Straße und deren östliche Fortsetzung als Schwalbenweg sowie an das Ende der Josef-Dosch-Straße. Im Osten reicht es bis zum Hangfuß des östlichen Würmhochufers. Im Süden schließt die "Postwiese" an, eine Freifläche zwischen Gleixnerstraße, Buchendorfer Straße und Frühlingstraße. Sie wird als Bolzplatz seit vielen Jahrzehnten intensiv von der örtlichen Jugend genutzt. Charakteristisch ist die freie, weitgehend ebene und im Süden und Westen von Straßenbäumen gesäumte Wiesenfläche.

2.2. Nutzungen

Auf dem Flurstück 908 befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, das derzeit von der "Lebenshilfe Starnberg" als Kindergarten, Krippe und Hort mit insgesamt sechs Gruppen genutzt wird. Zum Gebäude gehören befestigte und begrünte Erschließungs- und Freispielflächen. Westlich außerhalb des umzäunten Kindergartengeländes liegt ein befestigter Parkplatz mit 12 Stellplätzen.

Das Flurstück 908/1 ist unbebaut.

2.3. Erschließung

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr im Nordwesten über die Julius-Haerlin-Straße erschlossen. Im Nordosten reicht die Josef-Dosch-Straße an das Plangebiet heran und endet dort als Sackgasse mit einem Wendebereich.

Fußgänger und Radfahrer können das Grundstück auch über den nördlich angrenzenden Schwalbenweg erreichen.

Mit dem ÖPNV und zu Fuß ist das Plangebiet vom S-Bahnhof Gauting aus in ca. 20 Gehminuten erreichbar. Die Bushaltestelle Buchendorfer Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Die technische Erschließung erfolgt von den nördlich angrenzenden öffentlichen Flächen aus:

Wasserversorgung/Abwasser: derzeit von/nach Norden (Josef-Dosch-Straße)

Gas: derzeit von Norden (Julius-Haerlin-Straße/Schwalbenweg)

2.4. Freiflächen und Vegetation

Innerhalb des umzäunten Kindergartengeländes liegen befestigte und begrünte Erschließungs- und Freispielflächen sowie Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich der Spielgeräte.

In der Rasenfläche westlich des Gebäudes befindet eine Baumreihe mit Platanen.

Im Plangebiet befindet sich außerdem der nördliche Teil einer ausgedehnten Rasenfläche als Teil der Postwiese, die hauptsächlich als Bolzplatz genutzt wird.

2.5. Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes liegen mehrere Bodendenkmäler, insbesondere

- D-1-7934-0035, Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit oder des frühen Mittelalters, Buchendorfer Straße Nähe Schrimpfstraße
- D-1-7934-0006, Straße der römischen Kaiserzeit (1.-3. Jahrhundert), Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg; "Römerstraße", Buchendorfer Straße

2.6. Städtebauliche Kennzahlen

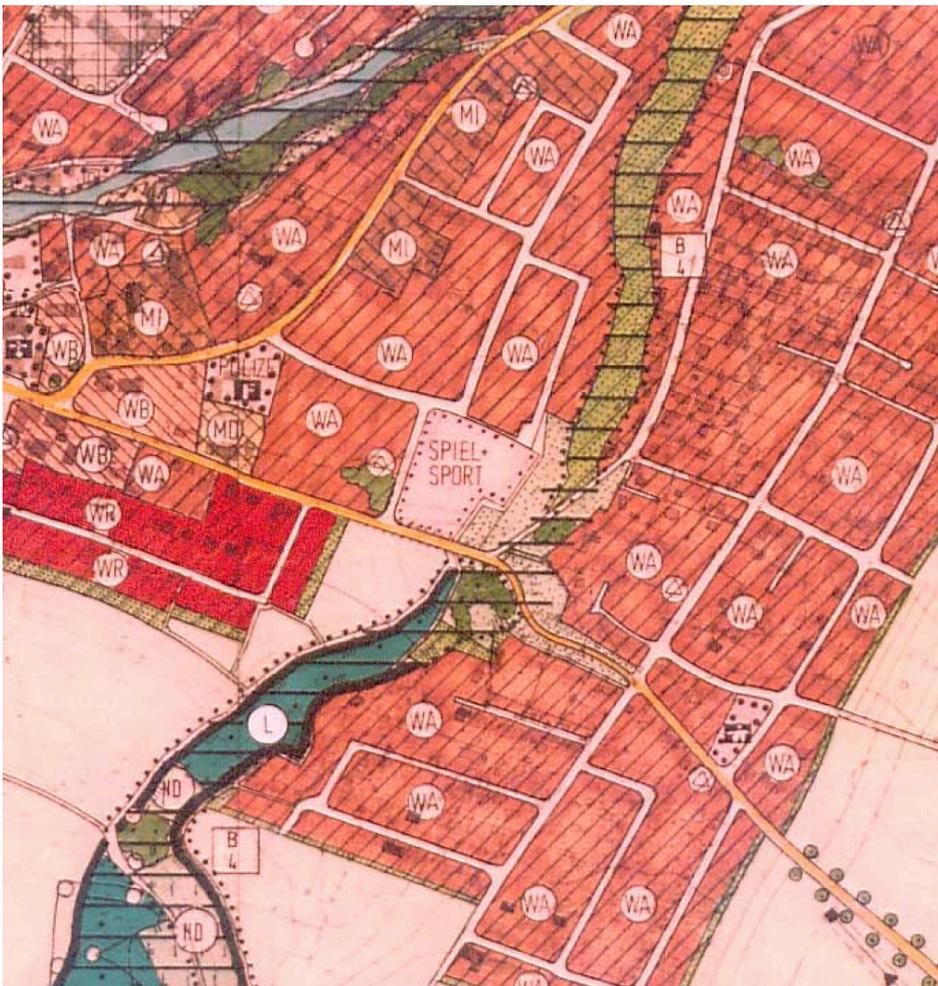
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt gemäß Maßentnahme aus der digitalen Planunterlage ca. 5.535 qm.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im seit 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bezeichnung "Spiel + Sport". Eine Teilfläche wurde entsprechend der 8. Änderung des Bebauungsplans auf "SO Kinderhaus" berichtigt. Im Westen und Norden grenzt es an Allgemeine Wohngebiete (WA) an, im Osten an eine Grünfläche als Übergang zum "Landschaftlich besonders wertvollen Bereich" des östlichen Würmhochufers.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der vorliegenden 9. Änderung berichtigt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend der 8. Änderung (ohne Maßstab)

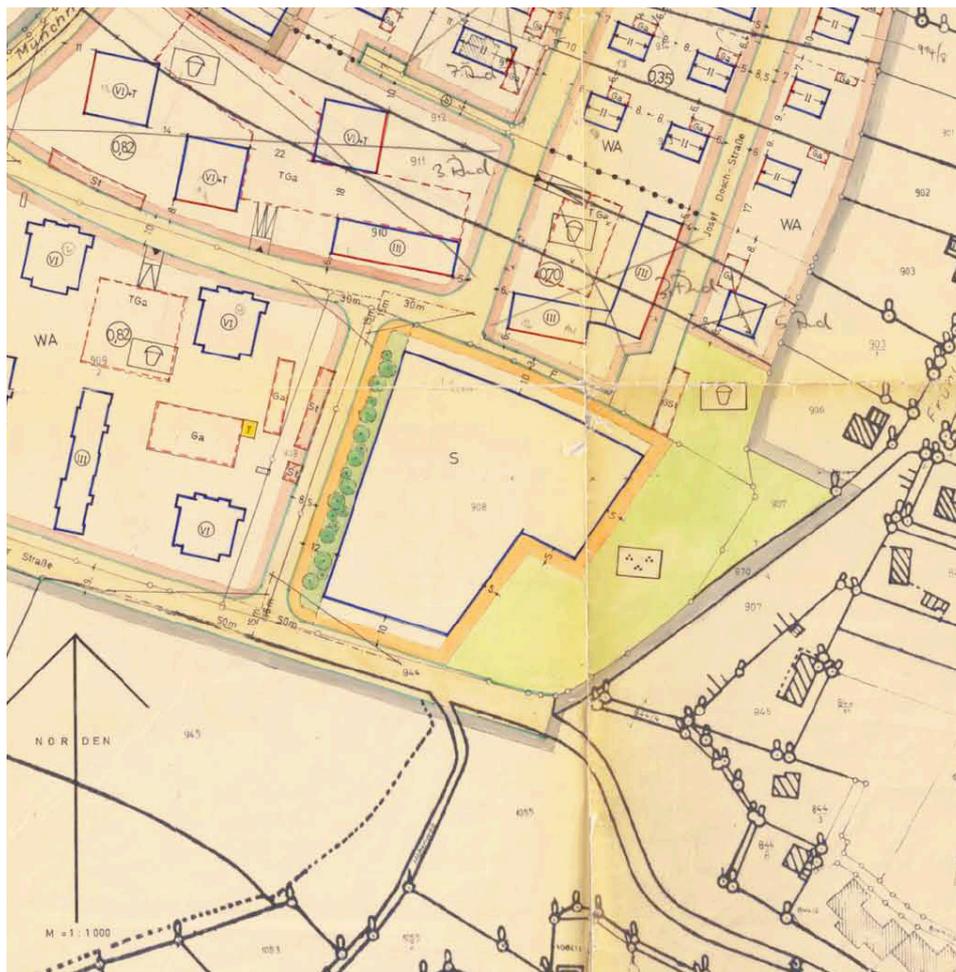
3.2. Bebauungspläne und Satzungen

3.2.1. Bebauungsplan Nr. 41/Gauting

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41/Gauting für das Gebiet Münchner Feld in der Fassung vom 31.03.1970. Es liegt als Teilfläche innerhalb eines als "Sondergebiet – Deutsche Bundespost" gekennzeichneten Bereiches.

Innerhalb dieser Teilfläche sind das Plangebiet betreffend folgende Baugrenzen festgesetzt:

- Westlich in 12 m Abstand zur Gleixnerstraße, innerhalb dieses Abstandes sind eine Grünfläche sowie "zu pflanzende und zu erhaltende Bäume" festgesetzt.
- Nördlich in 10 m Abstand zur Julius-Haerlin-Straße, zum Schwalbenweg sowie zum Wendepplatz der Josef-Dosch-Straße.
- Ferner ist festgesetzt:
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 3 Vollgeschosse
 - Traufhöhe: max. 10,00 m über Oberkante natürliches Gelände
 - Geschößflächenzahl max. 0,8



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41/Gauting (ohne Maßstab)

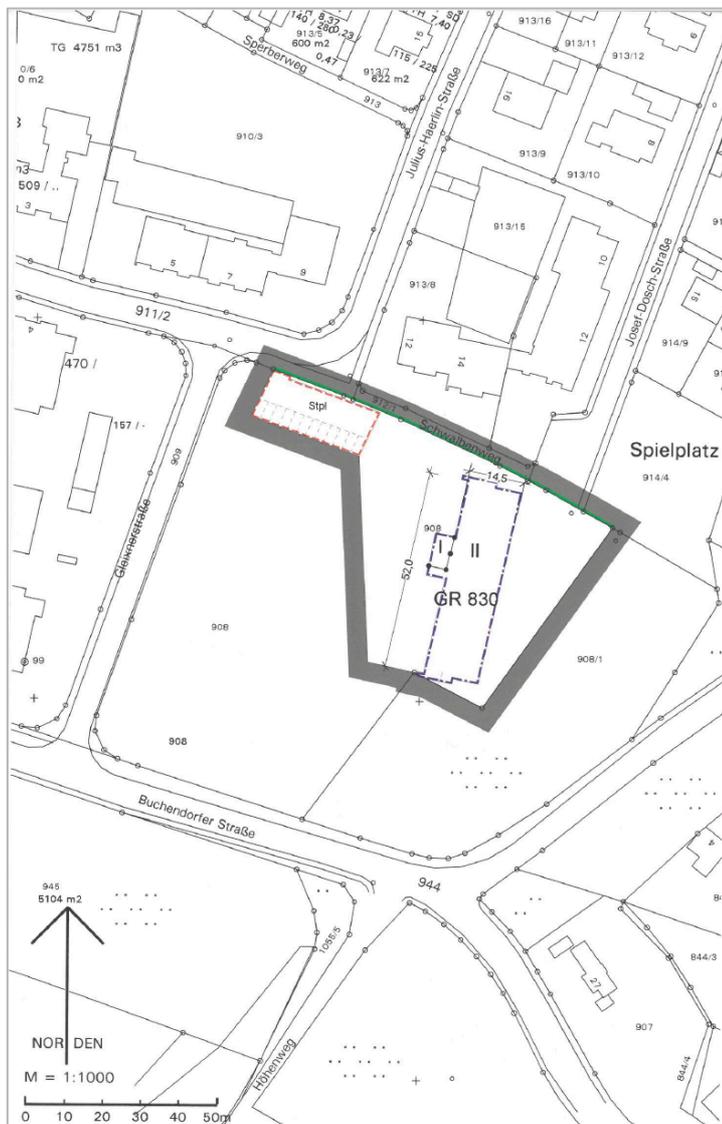
3.2.2. 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 41/Gauting

Die vorangegangene 8. Änderung vom 07.11.2014 des Bebauungsplanes Nr. 41/Gauting für das Gebiet Münchner Feld in der Fassung vom 31.03.1970 liegt als Teilfläche innerhalb des als "Sondergebiet – Deutsche Bundespost" gekennzeichneten Bereiches und ersetzt diesen innerhalb seines Geltungsbereiches.

Innerhalb dieser Teilfläche sind Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt

Ferner ist im Wesentlichen festgesetzt:

- "Sondergebiet – Kinderhaus" gem. § 11 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse 1 und 2
- Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 830 qm.
- Die Wandhöhe darf 7,30 m nicht übersteigen. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Attika.
- Es ist Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.



Ausschnitt Planzeichnung 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41/Gauting (ohne Maßstab)

3.3. Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt das Ziel, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung im Innenbereich sicherzustellen und trägt damit zu einer Verringerung der Inanspruchnahme weiterer Flächen bei.

3.4. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt.
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfungen oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Den Vorschriften für das beschleunigte Verfahren entsprechend kann daher abgesehen werden von:

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar, was die Gemeinde von der Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsflächen entbindet.

4. Städtebauliches Konzept

Zur Bestimmung der städtebaulichen Lösung unter den Prämissen des geringen Flächenverbrauches und der verträglichen Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung wurden verschiedene Varianten untersucht.

Im Hinblick auf die künftige Nutzung wurden zwei Bauräume konzipiert. Die Größe der Bauräume ist das Ergebnis von Probeentwürfen auf Grundlage der Raum- und Flächenprogramme für Kindertageseinrichtungen.

Im Bauraum 2 sind zudem Wohnungen möglich, die ggf. der Wohnraumversorgung des zukünftigen Kindergartenpersonals dienen können.

Entscheidend ist dabei, den Charakter und die Nutzbarkeit der südlich angrenzenden verbleibenden Postwiese als Spiel- und Sportfläche nicht zu beeinträchtigen. Die ebenen Flächen des Bolzplatzes sollen erhalten bleiben und der Hang für die Nutzung als Rodelberg einen hindernisfreien Auslauf in die ebene Fläche haben.

4.1. Bauungskonzept

Die Bauräume sollen eine Vielfalt von Lösungen hinsichtlich der Baukörperformen und der Orientierung auf dem Grundstück ermöglichen. Daher besteht innerhalb der in Bezug auf die zulässigen Grundflächen großzügig bemessener Bauräume die Möglichkeit, die durch das festgesetzte Maß der Bebauung definierten Baukörper optimal anzuordnen.

4.2. Freiraumgestaltung und fußläufige Erschließung

Die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen können in großen zusammenhängenden Flächen vorrangig südlich der Gebäude angeordnet werden. Unter stadträumlichen Gesichtspunkten bilden sie auch mit der notwendigen funktionalen Trennung durch zukünftige Einfriedungen einen zusammenhängenden Grün- und Freiraum mit der südlich anschließenden Postwiese.

Östlich des Bauraumes 2 erstreckt sich der Geltungsbereich auf eine Teilfläche der Flur-Nr. 908/1, um Freispielflächen für die Kindertageseinrichtung anzulegen.

Der Erhalt der bestehenden Baumreihe mit Platanen wird durch die räumliche Trennung der Bauräume ermöglicht.

Beide Bauräume können direkt vom Schwalbenweg aus oder über die entlang der Baumreihe geplante Fußwegverbindung zur Postwiese fußläufig erschlossen werden.

5. Planinhalte

5.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst die für die Gebäude, Freispielflächen und Stellplatzflächen zweier zukünftiger Kindertageseinrichtungen erforderlichen Grundstücksflächen. Er schließt eine bestehende erhaltenswerte Baumreihe ein. Im Geltungsbereich liegt zudem eine geplante Fußwegverbindung vom nördlich gelegenen Schwalbenweg zur Postwiese.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bestand und wegen ihrer wesentlichen Abweichung von allen anderen Gebietskategorien (§§ 2-10 BauNVO) als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung der rechtskräftigen 8. Änderung lautet "Kinderhaus" und wird für die vorliegende 9. Änderung unter der Bezeichnung "Kindertageseinrichtungen" beibehalten.

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 41/Gauting, in dem westliche Teilflächen des Geltungsbereichs der vorliegenden 9. Änderung liegen, ist mit "Sondergebiet – Deutsche Bundespost" ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt und wird ebenfalls in "Sondergebiet – Kindertageseinrichtungen" geändert.

Im Bauraum 1 sind im Erdgeschoss und im Obergeschoss Anlagen zur Kinderbetreuung sowie im Erdgeschoss auch Stellplätze in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig. Durch Überbauung der Stellplatzflächen wird eine flächensparende Bauweise ermöglicht.

Im Bauraum 2 sind im Erdgeschoss und im Obergeschoss Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Im Obergeschoss sind auch Wohnnutzungen zulässig, deren wohnungsnaher Freiflächen auf Dachterrassen im 1. Obergeschoss liegen müssen. Die Lage der Terrassenflächen im Obergeschoss soll zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen den Wohnbereichen und den erdgeschossigen Freispielflächen beitragen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche sowie der Wandhöhe und der Firsthöhe geregelt.

Zur Regelung der Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,5 m festgesetzt. Sie wird beim Flachdach gemessen vom natürlichen Gelände bis zum oberen Abschluss der Außenwand (höchster Punkt der Attika bzw. höchster Punkt der Absturzsicherung). Sie wird beim geneigten Dach gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite.

Ebenso wird für Gebäude mit geneigten Dächern eine zulässige Firsthöhe von maximal 11,5 m festgesetzt.

Durch die Festsetzungen können verschiedenartige Typologien von Kindertageseinrichtungen realisiert werden. Eine flächensparende zweigeschossige Bebauung wird ebenfalls ermöglicht.

Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung wird eine optische und räumliche Abriegelung der nördlich anschließenden Wohnbebauung vermieden und die Maßstäblichkeit gegenüber dem bestehenden Wohnquartier gewahrt.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als Bauräume festgesetzt. Dadurch werden die mindestens einzuhaltenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen definiert und die Freispielflächen gesichert.

Die Bauräume sind im Norden des Geltungsbereiches angeordnet, um jeweils die südlichen Grundstücksbereiche für die Freispielflächen freizuhalten.

Die Aufteilung in zwei räumlich getrennte Bauräume gewährleistet den Erhalt der bestehenden Baumreihe im Geltungsbereich und die Schaffung der Fußwegverbindung vom Schwalbenweg in den öffentlich zugänglichen Bereich der Postwiese. Zudem wird eine störende optische und räumliche Abriegelung gegenüber der nördlich anschließenden Wohnbebauung vermieden.

Der Bauraum 1 hält im Westen 8 m Abstand von der Gleixnerstraße ein, um auch langfristig den Abstand des Kronenbereiches der bestehenden Baumreihe von zukünftigen Gebäuden zu wahren. In Norden beträgt der Abstand 3 m, um zwischen Schwalbenweg und Gebäude ausreichend Platz etwa für die Vorzone des Eingangsbereiches und für Nutzungen wie Fahrradstellplätze zu ermöglichen.

Die westliche Fläche für Stellplätze überlagert sich großenteils mit dem Bauraum 1. Die Festsetzung ermöglicht eine flächensparende Überbauung der Stellplätze durch das Obergeschoss des Gebäudes. Die Planung offener Stellplätze neben dem Gebäude ist jedoch ebenso möglich. Damit soll hinsichtlich der Bebaubarkeit eine zu enge Festlegung auf einen Gebäudetyp vermieden werden.

Der Bauraum 2 ist durch das Längenmaß der Stellplätze im Norden und den Hangfuß im Osten in seiner Ausdehnung begrenzt.

Außentreppen, Fluchtrutschen oder vergleichbare Anlagen, die der Flucht und Rettung dienen, dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies soll ermöglichen, dass die Bauräume auf das für die Umsetzung der voraussichtlichen Raum- und Flächenprogramme und für alternative Gebäudeorientierungen erforderliche Maß bemessen sind, jedoch für die genannten Anlagen zur Flucht und Rettung nicht zu ausgedehnt dargestellt werden müssen.

Die Abstandsflächen werden durch die kommunale Abstandsflächensatzung vom 18.01.2021 geregelt. Da diese Satzung gemäß §1 Geltungsbereich nicht für Sondergebiete gilt, wird ihre Gültigkeit im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Abweichend von den darin vorgegebenen Abstandsflächen darf die Abstandsflächentiefe zwischen Bauraum 1 und Bauraum 2 0,7 h betragen, um eine bestmögliche Nutzung beider Bauräume bei gleichzeitiger Sicherung der räumlichen Trennung und Erhalt des Baumbestandes zu ermöglichen.

5.5. Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Zufahrten dürfen nur an den hierfür vorgesehenen Stellen situiert werden, um die Stellplätze von den öffentlichen Straßen aus möglichst flächensparend zu erschließen.

Die westliche Fläche für Stellplätze überlagert sich großenteils mit dem Bauraum 1. Der Abstand zur Gleixnerstraße beträgt 6 m, um den bestehenden Baumgraben vor der Überbauung mit befestigten Flächen zu schützen. Der Zusammenhang zwischen Stellplätzen und Baukörper im Bauraum 1 wird unter Pkt. 5.4. dieser Begründung erläutert.

Die östliche Fläche für Stellplätze nördlich von Bauraum 2 ist als Verlängerung des Wendebereiches der Josef-Dosch-Straße direkt von der Straße aus erschlossen.

Um das Abstellen der Fahrzeuge auf den Grundstücken zu sichern und öffentliche Flächen von Parkdruck freizuhalten, ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting zu beachten. Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die nicht überbauten Stellplätze

und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Zusätzlich zu den Grundflächen von überdachten Fahrradstellplätzen und Müllhäusern darf die Grundfläche weiterer Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kindertageseinrichtung des Bauraums 1 insgesamt 30 qm und für die Kindertageseinrichtung des Bauraums 2 insgesamt 20 qm nicht überschreiten. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Bauräume liegen. Die Festsetzungen dienen dazu, im Außenraum große, zusammenhängende und gebäudenahe Freispielflächen zu erhalten.

5.6. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzung einer extensiven Begrünung von Flachdächern bis zu einer Neigung von 5° liegt im Klimaschutz begründet, da sich begrünte Dachflächen bei Sonneneinstrahlung im Vergleich zu anderen Dachdeckungen weniger aufheizen und somit das Mikroklima im Gebäudeumfeld günstig beeinflussen. Die ausgleichende Wirkung auf die Temperatur des Bauwerks kommt auch der Temperierung der Räume zugute. Der Schutz der Dichtungsebenen vor Temperatur und Sonneneinstrahlung schützt die Dachdeckung vor frühzeitigem Verschleiß.

Ferner dient das Substrat der Begrünung der Regenwasserrückhaltung, wodurch die aufgenommenen Regenwassermengen zeitverzögert an die Dachentwässerung abgegeben und geregelt abgeführt werden können.

Schließlich dient die Vegetation insbesondere bei der Auswahl blühender Stauden und Kräuter der Entwicklung der Artenvielfalt in der Pflanzen- und Tierwelt.

Aus stadträumlicher Sicht kann die Flachdachbegrünung das Erscheinungsbild der Dachflächen verbessern, was in der speziellen topographischen Situation insbesondere vom Würmhochufer aus gesehen vorteilhaft ist.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind aus Gründen des Klimaschutzes zulässig. Um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, müssen die Anlagen in Konstruktion und Fläche durchgehend einfarbig sein. Durch die Festsetzung einer gleichmäßig rechteckigen Fläche soll das Aussparen und Abtreppen von Modulen verhindert werden. Bei Flachdächern soll die optische Störung durch aufgeständerte Anlagen vermieden werden, indem sie von der Außenwand mindestens um 0,5 m eingerückt werden und die Höhe der Attika um maximal 0,5 m überschreiten.

5.7. Verkehr und Erschließung

Durch die Planung entstehen keine grundsätzlichen Änderungen der Verkehrsführung auf den öffentlichen Straßen und Wegen im Plangebiet.

Zur Sicherung der Erschließung werden entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches die Straßenbegrenzungslinien der Julius-Haerlin-Straße, des Schwalbenweges und der Josef-Dosch-Straße in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr im Nordwesten über die Julius-Haerlin-Straße erschlossen. Im Nordosten reicht die Josef-Dosch-Straße an das Plangebiet heran und endet dort als Sackgasse mit einem Wendebereich.

Fußgänger und Radfahrer können das Grundstück auch über den nördlich angrenzenden Schwalbenweg erreichen.

Mit dem ÖPNV und zu Fuß ist das Plangebiet vom S-Bahnhof Gauting aus in ca. 20 Gehminuten erreichbar. Die Bushaltestelle Buchendorfer Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Die technische Erschließung erfolgt von den nördlich angrenzenden öffentlichen Flächen aus:

Wasserversorgung/Abwasser: derzeit von/nach Norden (Josef-Dosch-Straße),

Gas: derzeit von Norden (Julius-Haerlin-Straße/Schwalbenweg)

5.8. Grünordnung

Zwischen den Bauräumen 1 und 2 befindet sich eine Baumreihe mit Platanen. Diese Bäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, um die Grünausstattung zu verbessern. Die Bäume leisten einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im näheren Umfeld der Bebauung. Der dauerhafte Erhalt wird durch die Freihaltung des Abstandes zwischen den Bauräumen 1 und 2 begünstigt.

Zur Verbesserung der Faktoren Kleinklima, Regenwasserrückhaltung und Artenvielfalt sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen. Um die Bodenversiegelung zu minimieren, sind die befestigten Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.9. Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind der Gemeinde hierzu keine Probleme bekannt. Vom Bauherrn ist die Durchlässigkeit des Bodens durch einen Sickertest ermitteln zu lassen, um die für die Versickerungsanlagen ausschlaggebenden Parameter in Erfahrung zu bringen. Darauf wird im Bebauungsplan unter Punkt B.6.4 hingewiesen.

5.10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die z.B. im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensible oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen.

5.11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 5.535 qm
Baugrundstücksfläche	ca. 5.370 qm
Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg	ca. 165 qm

Gemeinde Gauting, den

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