Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 49-3/Stockdorf

für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße für die Grundstücke Karl-Stieler-Straße 1,3 und 3a in Stockdorf

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 11.03.2025

Beauftragt von: Gemeinde Gauting
Bahnhofstraße 7
82131 Gauting

Gauting, den ……..

……
Dr. Brigitte Kössinger

Planung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 11.03.2025

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Andrea Winterstein, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes 3
2.1 Lage des Planungsgebietes 3
2.2 Nutzungen und Gebäudebestand 4
2.3 Verkehrliche Anbindung 5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
3.1 Regional- und Landesplanung 5
3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 6
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 7
3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen 8
4. Städtebauliches Konzept 8
5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise 8
5.1 Festsetzungen 8
5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme 10
6. Quellenverzeichnis 11

1. Anlass und Ziel der Planung

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49-3/Stockdorf wurde aufgrund der nördlich des Planungsgebiets gelegenen KfZ-Werkstatt ein Mischgebiet ausgewiesen. Auf dem Flurstück dieser Werkstatt (Fl. Nr. 1625/3) wird nun durch eine Bebauungsplanänderung mit Ausweisung eines Sondergebiets die Errichtung eines Drogeriemarkts ermöglicht. Aufgrund dieser Änderung gibt es für die Flurstücke südlich davon (Nrn. 1625/12, 1625/5, 1625/30) keine Notwendigkeit eines Mischgebiets mehr, weshalb für diese 3 Flurstücke in dieser Änderung die Wandlung des Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet erfolgt. In diesem Zuge wird der Bauraum auf den Flurstücken Nrn. 1625/5 und 1625/30 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Da die Änderung im Innenbereich liegt und im Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist keine Umweltprüfung sowie baurechtlicher Ausgleich erforderlich.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im inneren Siedlungsbereich des Gautinger Ortsteils Stockdorf, im nördlichen Gemeindegebiet von Gauting. Das Gemeindegebiet selbst liegt größtenteils im Würmtal, als südwestlicher Vorort der Landeshauptstadt München liegt sie ebenfalls in der Münchner Schotterebene. Der Standort ist unmittelbar an der Gautinger Straße (Staatsstraße 2063) gelegen, welche als Haupterschließungsstraße des Ortsteils zwischen dem Hauptort Gauting im Süden und den nördlich angrenzenden Gemeinden Krailling, Planegg und Gräfelfing fungiert. Der Ortsteil Stockdorf und die nördlich angrenzenden Gemeinden weisen der Staatstraße folgend eine durchgehende, homogene Siedlungsstruktur auf. Die Entfernung des Standortes zum Hauptortskern von Gauting im Süden beträgt etwa 2,5 km.

Das Planungsgrundstück liegt unmittelbar südlich des geplanten Drogeriemarktes sowie südwestlich eines bestehenden Einzelhandelsstandorts (Lebensmittel-Vollsortimenter mit Getränkemarkt) an der Gautinger Straße. Der hier bestehende Supermarkt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete des Ortsteils Stockdorf sowie der nördlich angrenzenden Gemeinden, und bietet auch ein Drogeriewarenangebot. In der ferneren nördlichen Umgebung folgt zumeist Wohnbebauung mit variierender Dichte. In die kleinteiligen, vorrangig durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungsstrukturen mischen sich auch mehrgeschossige Mehrparteienhäuser. Die vereinzelt auftretenden, gewerblichen Nutzungen im Standortumfeld nehmen eine untergeordnete Rolle ein. Auch östlich des Planungsgebiets findet sich hauptsächlich Wohnbebauung, die nach ca. 500 m von den Waldflächen des Forstenrieder Parks begrenzt wird. Im Süden des Planungsgebiets setzt sich die Wohnbebauung beidseitig der Gautinger Straße weiter fort, bevor das Siedlungsgebiet des Ortsteils Stockdorf nach etwa 600 m endet. Westlich des Vorhabenstandortes schließen bis zur Würm in ca. 250 m Entfernung ebenfalls Wohngebiete an, welche sich im Norden auch westlich des Flusslaufs weiter fortsetzen. Nach etwa 700 m folgen daraufhin die Gleise der Bahnlinie München – Tutzing (cima, 2024).

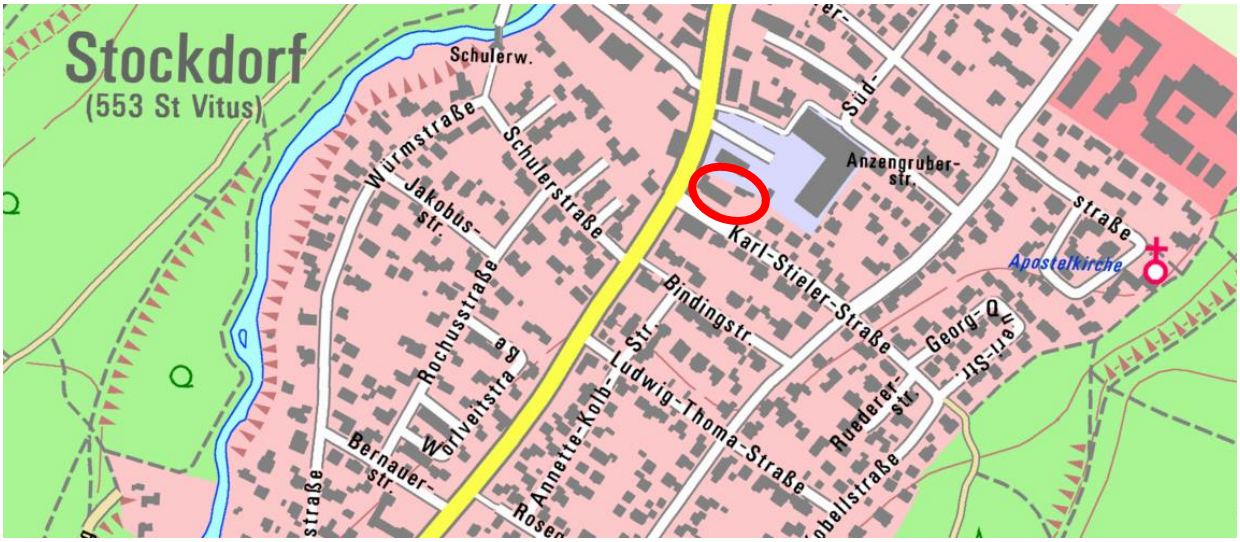

Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot); Ausschnitt DOK10; ohne Maßstab (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Im Bestand befindet sich auf dem 2.588 m² großen Planungsgebiet ausschließlich Wohnbebauung. Dabei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus mit Gartenflächen (Abb. 2).

Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot); Ausschnitt DOK10; ohne Maßstab (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

2.3 Verkehrliche Anbindung

Unmittelbar am Planungsgebiet besteht an der Gautinger Straße die Bushaltestellte „Gautinger Straße" und bietet somit eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Die Bushaltestelle wird regelmäßig (wochentags 20-min-Takt, Samstag, Sonn- und Feiertag im 60-Minuten-Takt, Stand Juni 2024) von der Buslinie 936 des MVV angefahren. Über sie besteht Anbindung in Richtung der Ortsmitte von Gauting mit Bahnhof der S6 im Süden sowie in nördliche Richtung über Krailling, Planegg und Neuried bis nach München-Fürstenried (U3). Die ÖPNV-Anbindung des Planungsgebiets ist somit als sehr gut zu bezeichnen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Bayern (LEP) i. d. F. vom 01.06.2023 (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023) sieht vor, dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen oder erhalten bleiben sollen. Das ist hier mit einer sinnvollen Art der Nutzung durch Sondergebiet im Norden sowie dann im Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet gegeben.

Die Gemeinde Gauting stellt gem. Regionalplan München (Regionaler Planungsverband München, 2019) ein Grundzentrum (siehe Abb. 3) dar. Das Planungsgebiet liegt hierbei im festgelegten Bereich für Siedlungsentwicklung gem. Karte „Siedlung und Versorgung" des Regionalplans (siehe Abb. 4).

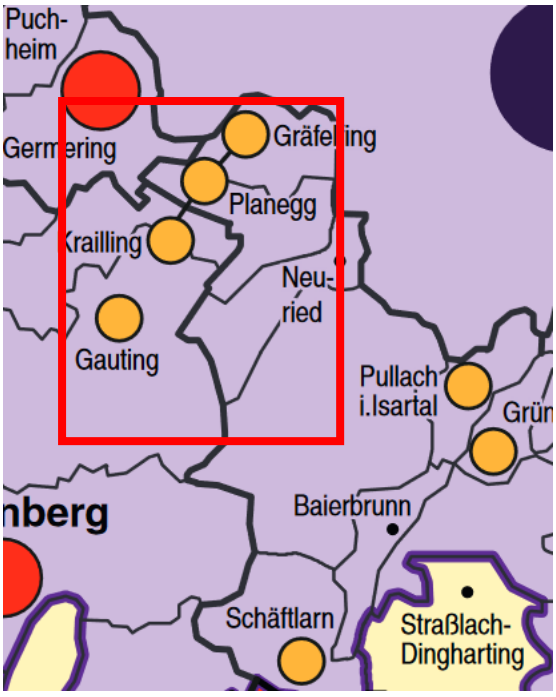

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan (Stand Juni 2024). Karte „Raumstruktur" mit Darstellung von Gauting als Grundzentrum sowie dem Kartenausschnitt in Abb. 4 in rot; Ohne Maßstab.

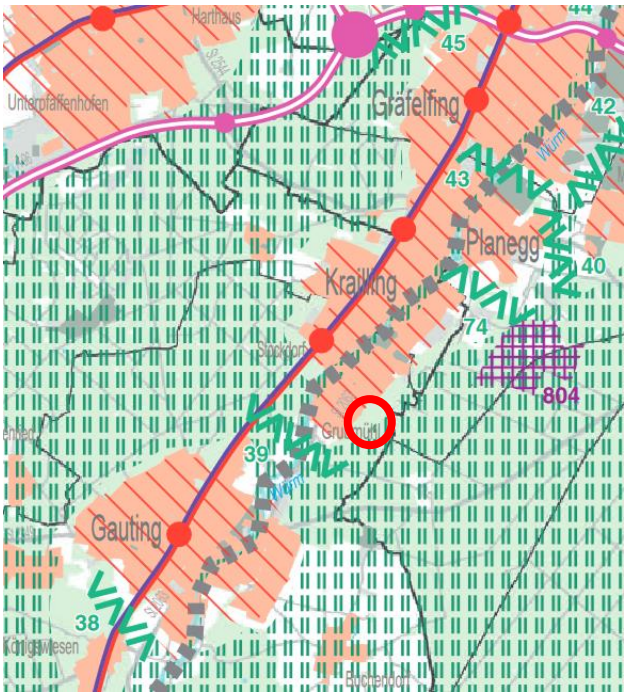

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan (Stand Juni 2024). Karte „Siedlung und Versorgung" mit Darstellung des Planungsstandorts in rot. Ohne Maßstab.

Gemäß dem Regionalplan München – 14 (2019) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt werden sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der für das Planungsgebiet rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting i. d. F. vom 04.08.1990 weist im Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus (siehe Abb. 5). Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 49/Stockdorf wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting berichtigt und ein Mischgebiet dargestellt (siehe Abb. 6.) Diese Berichtigung ist seit dem 28.06.2012 in Kraft. (Gemeinde Gauting, 2012)

Da nun im Planungsgebiet wie ursprünglich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist der Flächennutzungsplan im Bereich des Planungsgebiets nun erneut zu ändern. Diese Änderung erfolgt im Wege der Berichtigung. Die angestrebte Änderung ist in Abb. 7 dargestellt.

Abb. 5: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Gauting in der für das Planungsgebiet gültigen Fassung; Lage des Plangebietes (rot); ohne Maßstab (Gemeinde Gauting, 2012)

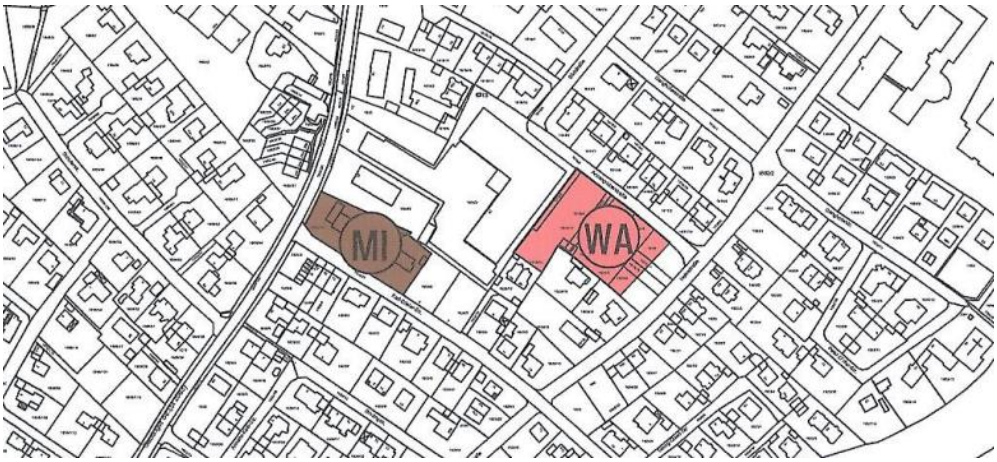

Abb. 6: bereits erfolgte Berichtigung des FNP im Bereich; ohne Maßstab (Gemeinde Gauting, 2012)

Abb. 7: Angestrebte Berichtigung des für das Planungsgrundstück; ohne Maßstab

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der gültige Bebauungsplan im Planungsgebiet (siehe Abb. 8) ist der Bebauungsplan Nr. 49/Stockdorf i. d. F. vom 28.06.2012. Hier wurde für das Planungsgebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Im Planungsgebiet sind zwei Baufenster sowie die jeweilige höchstzulässige GR und Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt. Zudem ist entlang der Karl-Stieler Straße und der Gautinger Straße eine Vorgartenzone festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft insbesondere auch Festsetzungen für die Gesamtschalldämmmaße an der West-, Nord- und Südfassade des Baufensters. In der Änderung wird die Art der Nutzung in allgemeines Wohnen geändert sowie das östliche Baufenster den aktuellen Gegebenheiten an ein Doppelhaus angepasst. Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 49 in der Fassung vom 28.06.2012 unverändert weiter.

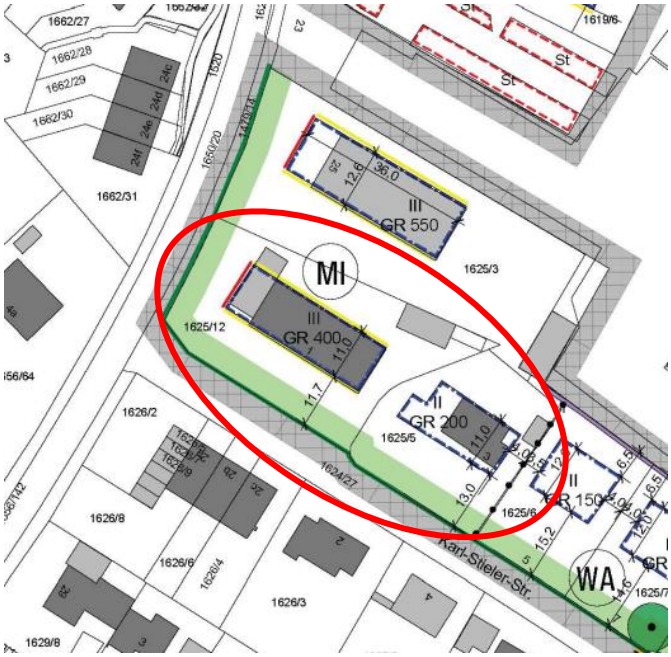

Abb. 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 49 mit Lage des Planungsgrundstücks (rot); ohne Maßstab (Gemeinde Gauting, 2012)

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

Es gibt außer den in Kapitel 3.1 bis 3.3 beschriebenen keine weiteren planungsrechtliche Vorgaben oder Konflikte. Da es sich um ein Projekt der Innenentwicklung handelt, sind keine Schutzgebiete, wie Landschafts-, Wasser- oder Naturschutzgebiete betroffen. Da es sich um Wohnbebauung mit Gartenflächen ohne größeren, älteren Baumbestand handelt, ist keine wesentliche, schützenswerte Vegetation vorhanden. Artenschutzfachliche Bedenken existieren auch nicht, da kein Vorkommen schützenswerter Arten bekannt ist.

4. Städtebauliches Konzept

Im Planungsgebiet befindet sich ausschließlich Wohnnutzung. Die Ausweisung eines Mischgebiets erfolgte aufgrund der nördlich gelegenen KfZ-Werkstatt, die jetzt entfällt. Daher ist eine Änderung in ein allgemeines Wohngebiet erforderlich, weil in dem verbleibenden Mischgebiet nur Wohnnutzungen vorhanden sind und die Pflicht für die zukünftige Nutzung von Wohnen und Gewerbe eine unbillige Härte darstellen könnte, die gegebenenfalls Entschädigungsansprüche verursachen könnten.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

In den folgenden Kapiteln werden die neu getroffenen Festsetzungen (vgl. Bebauungsplan Ziffern A und C) sowie die Hinweise (Ziffern B und D) erläutert.

5.1 Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

  Die Art der baulichen Nutzung wird an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und in „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO geändert. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind dabei nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung

  Als Grundfläche (GR) werden für das westliche Gebäude 400 m² festgesetzt und für das östliche Doppelhaus zwei Mal 100 m².

  Zudem wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das westliche Gebäude sind 3 Vollgeschosse zulässig, für das östliche zwei.

- Grünordnung

  Entlang der Gautinger Straße sowie der Karl-Stieler-Straße wird eine 5 m breite Vorgartenzone festgesetzt. Diese darf je Baugrundstück durch eine max. 5 m breite Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie durch einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Offene Stellplätze und Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der Vorgartenzone zu errichten.

- Immissionsschutz

  Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrags-Nr. 2024-103963-01 mit Datum vom 12.02.2025 erstellt.

  Die durchgeführte Prognoseberechnung zeigt bezüglich des Verkehrslärms, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschritten werden können. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen tags bei maximal 9 db(A). In der Karl-Stieler-Straße 3 können

an der westlichen Baugrenze auf Höhe des ersten Obergeschosses die Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Nachtzeitraums um 1 dB(A) überschritten werden.

Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sollten bei Neu- Um- und Erweiterungsbauten an den lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der Din 18005 kommen kann, die Anordnung schützenswerter Wohnräume sowie die Anordnung schützenswerter Außenwohnbereiche vermeiden werden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume oder Schlafräume. Küchen, Bäder, Abstellräume oder Treppenhäuser werden in der Regel nicht als schutzbedürftig angesehen, da innerhalb dieser Räume kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig.

An besonders ruhebedürftigen Räumen (z. B. Schlafräume) an denen nächtliche Überschreitungen nicht auszuschließen sind, sollten die Grundrisse so gestaltet werden, dass diese über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite belüftet werden. Wo dies aus planerischen Gründen nicht möglich ist, sind die betroffenen Räume mit einer schallgedämmten Wohnraumlüftung zu versehen, damit einerseits der Schutz der Nachtruhe gewährleistet ist und andererseits die erforderlichen Luftwechselraten nach Art. 45 der Bayerischen Bauordnung bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden.

Auf nächtliche Überschreitungen an Tagaufenthaltsräumen kann aus gutachterlicher Sicht allein mit ausreichender Dämmung der Außenbauteile reagiert werden. Nach gängiger Rechtsprechung ist bei Tagaufenthaltsräumen, die von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffen sind, im Gegensatz zu Schlafräumen Stoßlüften durchaus zumutbar.

Im Vergleich mit den Richtwerten der TA Lärm und den Orientierungswerten der DIN 18005 kann festgehalten werden, dass diese unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschimmissionen aus den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden können. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind nicht zu erwarten.

Auf der Grundlage einer grundrissorientierten Planung sind daher innerhalb der von Überschreitungen betroffenen Bereiche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu vermeiden. Überschreitungen von größer 1 dB(A) treten dabei auf der Flur-Nr. 1625/12 der Gemarkung Gauting auf Höhe des zweiten Obergeschosses in einem Abstand von maximal 8 m zur nordwestlichen Baugrenze und in einem Abstand von bis zu 5 m zur nordöstlichen Baugrenze sowie an der südöstlichen Baugrenze auf. Bei den Flur-Nrn. 1625/5 und 1625/30 ist die nordöstliche Baugrenze auf Höhe des ersten Obergeschosses von Überschreitungen betroffen. Falls dennoch schutzbedürftige Räume in diesen Bereichen vorgesehen sind, so sind deren Fenster mit baulichen Maßnahmen (z. B. nicht öffenbare Fenster) zu versehen, wodurch nach der TA Lärm ein Immissionspunkt vermieden werden kann.

Auf der Grundlage der Prognoseergebnisse (Gesamtbeurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm) wird die Einhaltung eines bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges von 31 bis 42 dB(A) für Flur-Nr. 1625/12, von 30 bis 32 dB(A) für Flur-Nr. 1625/5 und von 30 bis 31 dB(A) für Flur-Nr. 1625/30 der Gemarkung Gauting für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die Mindestanforderungen an die Fassaden kann dem Kapitel 10.2 in Zusammenhang mit der Anlage 6 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 2024-103963-01 entnommen werden. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB abgemindert werden. Mindestens einzuhalten ist jedoch weiterhin ein R'w,ges = 30 dB. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den

Anforderungen der Bayerischen Technischen Baubestimmungen für das Plangebiet zu erbringen.

Aus gutachterlicher Sicht sollten bei der Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gegenüber den Mindestanforderungen leicht erhöht werden, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49/Stockdorf in der Fassung vom 28.06.2012.

5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzrechts, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (z.B. Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). So sind zuvor z.B. aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Sperlinge und Mauersegler) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durch fachkundige Personen durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind von diesen Personen zu dokumentieren und ggf. erforderliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Darüber hinaus gelten die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 49/Stockdorf in der Fassung vom 28.06.2012.

6. Quellenverzeichnis

Bayerische Vermessungsverwaltung. (2024). Digitale Ortskarte 1:10.000.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (01. 06 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

cima. (10. 01 2024). Auswirkungsanalyse Ansiedlung Rossmann-Drogeriemarkt Gauting, Stockdorf. München.

Gemeinde Gauting. (28. 06 2012). Bebauungsplan Nr. 49/Stockdorf für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße.

Gemeinde Gauting. (28. 06 2012). Berichtigung für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Karl-Stieler Straße nördlich und Anzengruberstraße südlich. *Flächennutzungsplan*. Gauting.

Regionaler Planungsverband München. (01. 04 2019). Regionalplan 14 - München.