

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 148-1 / Gauting
für einen Teilbereich zwischen
Germeringer Straße und
der Bahnlinie München - Mittenwald

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 2-265

Plandatum

29.07.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 148/ Gauting	6
5.	Planinhalte	7
5.1	Grundfläche	7
5.2	Geschossfläche	7
5.3	Abstandsflächen	8
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2010 den Bebauungsplan Nr. 148/ Gauting für einen Teilbereich zwischen der Germeringer Straße und der Bahnlinie München – Mittenwald aufgestellt. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans war die Steuerung der Innenentwicklung, insbesondere die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine höchstzulässige Grundfläche (GR) und eine höchstzulässige Geschossfläche (GF).

In den letzten 15 Jahren haben sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde fortentwickelt. Während die Flächenversiegelung weiterhin begrenzt werden soll, wird eine flächen-effiziente höhere Bebauung und die Nutzung von Nicht-Vollgeschossen in Unter- oder Dachgeschossen positiver gesehen, was jedoch häufig durch die Festsetzung einer max. Geschossfläche im Bebauungsplan beschränkt wird. Dies trifft auch auf den Bebauungsplan Nr. 148/ Gauting zu. Daher hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Ausarbeitung der Planunterlagen dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Städtebauliches Ziel ist es, eine Nutzung von Nicht-Vollgeschossen zu erleichtern, die Gebäude-Kubatur (Grundfläche und Höhe) jedoch beizubehalten.

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

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Hauptort Gauting nördlich des Pippinplatzes zwischen der Germeringer Straße und der Bahnlinie München – Mittenwald und hat eine Größe von etwa 1,5 ha. Es umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 550/4, 550/5, 550, 550/6, 549/2, 549/1, 549, 549/3, 1422/50, 1422/6, 1422/51, 1422/7, 547, 547/1, 547/2, 1422/5, 1422/44, 1422/10, 1422/49. Es wird über die Germeringer Straße im Westen verkehrlich und technisch erschlossen.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2025

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut; im Gebäude Germeringer Straße 4 (Fl. St. 550/4) ist eine Kinderbetreuungseinrichtung im Erd- und Untergeschoss untergebracht.



Abb. 2 Germeringer Straße nach Norden (links) und nach Süden (rechts), Quelle: PV, Stand 2025

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan München (RP14) als verbindliche Ziele (Z) oder Grundsätze (G), die der Abwägung bedürfen, festgelegt sind. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP und des RP14 relevant:

- Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.
- Gemäß RP14 B.II.1.2 (G) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen.

Bei der vorliegenden Planung soll in einem innerörtlichen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs eine Nutzung von Nicht-Vollgeschossen bei Beibehaltung der Gebäude-Kubatur ermöglicht werden. Es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung, die eine flächensparende Siedlungsentwicklung an einem Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) vorsieht. Durch die Planung werden die entsprechenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet und umgesetzt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der am 06.02.1990 rechtswirksam wurde. Dort wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO dargestellt. Südlich grenzt am Pippinplatz ein Allgemeines Wohngebiet an, nördlich ein Sondergebiet „Bayerischer Jugending“. Der Bebauungsplan entwickelt sich weiterhin aus dem Flächennutzungsplan, eine Anpassung ist nicht erforderlich.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP vom 06.02.1990, Plangebiet (türkis), ohne Maßstab

4.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 148/ Gauting

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 / Gauting, für einen Teilbereich zwischen der Germeringer Straße und der Bahnlinie München – Mittenwald i. d. F. vom 06.07.2010, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 26.10.2010. Dieser trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nur im südlichen Bereich in der ersten Baureihe zugelassen. Außerdem werden Festsetzungen zu Mobilfunkanlagen getroffen.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine höchstzulässige Grundfläche (GR) und eine höchstzulässige Geschossfläche (GF) festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche um 75 % durch Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen. Die bauliche Höhe richtet sich nach dem gewählten Haustyp: sie beträgt 5,8 m – 6,2 m beim Haustyp 2 und 6,0 m – 7,0 m beim Haustyp 3.
- Daneben wird die Anzahl der Wohnungen auf den Hinterlieger-Grundstücken auf max. 2 begrenzt und eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt.



Abb. 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 148 / Gauting, o. Maßstab

- Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch eine vordere Bau-
grenze festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzel-
und Doppelhäusern bestimmt. Die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6
BayBO wurde nach damaligem Recht explizit angeordnet.
- Als gestalterische Festsetzungen auf Grundlage des Art. 81 BayBO wurden Vor-
gaben zu Fassadenmaterial, Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sowie
zu Einfriedungen aufgenommen.
- Für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke sind mit Geh-, Fahr- und Lei-
tungsrecht zu belastende Flächen vorgesehen. Zur Lage und Anzahl der Stell-
plätze werden ebenfalls Regelungen vorgegeben.
- Vorhandene ortsbildprägende Bäume werden zum Erhalt festgesetzt, daneben
sind Bäume entlang der Straße und entsprechend der Gesamtgrundstücksgröße
im Gartenbereich zu pflanzen.
- Zum Immissionsschutz an der Bahnlinie werden ebenfalls Festsetzungen getrof-
fen.

5. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung Nr. 148-1/ Gauting ändert den Bebau-
ungsplan Nr. 148 / Gauting lediglich in folgenden Punkten:

5.1 Grundfläche

Auch städtebaulich wenig wirksame Teile baulicher Anlagen wie Terrassen, Balkone
und Außentreppen sind zur Grundfläche zu rechnen. Da diese jedoch die Nutzung
des Außenwohnraums deutlich verbessern und in der Kubatur nur geringfügig in Er-
scheinung treten, wird für diese Bauteile nach § 16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche
Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Da auf dem Fl. St. Nr. 550/4 im rückwärtigen Bereich bereits eine große unterbaute
Terrasse vorhanden ist, wird hier die zusätzliche Grundfläche für Terrassen, Balkone,
Außentreppen und Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche auf 40 % der zulässigen
Grundfläche erhöht. Dies ermöglicht einer, auf diesem Grundstück untergebrachten
Kinderbetreuungseinrichtung ausreichende Außenspielflächen und einen Turnsaal im
Untergeschoss. Dies entspricht den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölke-
rung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
und den Belangen des Bildungswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird weiter-
hin eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 75 %
festgesetzt. Diese berechnet sich jedoch künftig auch aus der zusätzlichen Grundflä-
che für Terrassen, Balkone und Außentreppen und erhöht sich dadurch im Ergebnis
ebenfalls.

5.2 Geschossfläche

Auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Geschossfläche wird künftig verzichtet.
Dadurch wird die gewünschte Nutzung von Dachgeschossen und anderen Nichtvoll-
geschossen erleichtert, da diese künftig nicht mehr durch eine max. Geschossfläche

beschränkt wird. So wird die Innenentwicklung in die Höhe, statt in die Fläche gelenkt. Die festgesetzten Wandhöhen bleiben jedoch unverändert, wodurch die Innenentwicklung in einem maßvollen Rahmen gehalten wird und städtebauliche oder nachbarliche Spannungen ausgeschlossen werden.

Da die Geschossfläche bisher in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt wurde wird die Planzeichnung vollständig ersetzt, um Missverständnisse auszuschließen. Die digitale Flurkarte wurde aktualisiert, die übrigen zeichnerischen Festsetzungen unverändert übernommen.

5.3 Abstandsflächen

Durch die Änderung des Abstandsflächenrechts ist eine Anordnung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht mehr erforderlich. Stattdessen wird auf die Satzung der Gemeinde Gauting über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe wird hingewiesen.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 148/ Gauting gelten unverändert fort.

5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die 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 sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan umfasst einen vollständig bebauten Bereich mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan, welcher durch den hier vorliegenden Bebauungsplan lediglich überarbeitet wird. Eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets wird durch Grünordnungsfestsetzungen Rechnung getragen. Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers ist gegeben. Der Eingriff in die Natur erfolgt im Rahmen bereits bestehender Bebauung durch freistehende sowie in geringem Ausmaß bodenversiegelnde Einzelhäuser und bedarf somit keiner gesonderten naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Gemeinde

Gauting, den

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