

Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße

2.0

Begründung

Gem. § 2a, BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195/Gauting für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße, welcher die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nr.: 699, 700/2, 700/8, 700/9 in Gauting umfasst.

2.1.

Anlass der Planung

2.2.

Grundlagen

- 2.2.1 Baurechtliche Voraussetzungen
- 2.2.2 Flächennutzungsplan
- 2.2.3 Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich
- 2.2.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes
- 2.2.5 Denkmalschutz
- 2.2.6 Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz
- 2.2.7 Altlasten

2.3.

Erschließung

- 2.3.1 Verkehrliche Erschließung
- 2.3.2 Versorgung und Entsorgung
- 2.3.3 Niederschlagswasser

2.4.

Bauliche Nutzung

- 2.4.1 Art der Nutzung
- 2.4.2 Maß der Nutzung
- 2.4.3 Bauweise
- 2.4.4 Bauliche Gestaltung
- 2.4.5 Flächenbilanz

2.5.

Grünordnung und Umweltbelange

- 2.5.1 Grünordnung
- 2.5.2 Umweltbericht

2.6

Immissionsschutz

2.1

Anlass der Planung

Mit der Neuentwicklung des Areals an der Bahnhofstraße im Rahmen der Bauleitplanung für einen Teilbereich Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße ist beabsichtigt, eine städtebauliche Neuordnung mit maßvoller Nachverdichtung in Verbindung mit stadtgestalterischen Qualitäten herbeizuführen. Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 699 hatte eine Bauvoranfrage für eine Neuentwicklung seines Grundstücks vorgelegt, welche aus städtebaulicher Sicht von der Gemeinde nicht befürwortet wurde.

Das Baurecht für die zukünftige Bebauung soll nun im Wege eines Bebauungsplans geregelt werden unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke an der Hangstraße, da diese Grundstücke aus städtebaulicher Sicht gemeinsam für eine geordneten Weiterentwicklung der Ortsmitte in diesem Umfeld zu betrachten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195/Gauting für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 31.05.2022 beschlossen. Dieses Bauleitplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im Nachgang zu diesen Beschlüssen des Bauausschusses wurde der für das Grundstück Bahnhofstraße 24 eingereichte Bauvorbescheidsantrag vom Antragsteller wieder zurückgezogen.

Gleichzeitig wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Grundstück Fl. Nr. 699 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 195/GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Bergstraße und Hangstraße erlassen.

Gemäß dem vorgenannten Beschluss des Bauausschusses sind folgende Grundstücke der Gemarkung Gauting in den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans einzbezogen worden: Fl. Nrn. 699, 700/2, 700/8, 700/9.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die städtebauliche Zielsetzung für eine Neuentwicklung der Grundstücke in der Ortsmitte planungsrechtlich gesichert werden. Insbesondere soll der künftige Maßstab der Bebauung entlang der Bahnhofstraße mit der Ausformung der Baukörper in der herausfordernden topografischen Situation und der Einbindung des größtenteils grenzständig bebauten Grundstücks Fl. Nr. 700/8 mit diesem Bebauungsplan städtebaulich gesichert werden. Dabei sind die Übergänge der räumlichen Fassung in die Bergstraße als auch in die Hangstraße ebenso von Bedeutung. Für eine lebendige Ortsmitte von Gauting ist es weiter von Bedeutung, welche Nutzungen in den künftigen Erdgeschosszonen entstehen werden. Hierzu sieht der Bebauungsplan Regelungen vor.

Das Bauleitplanverfahren wird als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Folgende Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens bei diesem Bebauungsplan liegen vor:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung wird nach derzeitiger Einschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten. Zusammenfassend erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 195/Gauting für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 181 / Gauting Ortszentrum in der Fassung vom 25.06.2019 sowie den rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 6 / Gauting - einfacher Bebauungsplan - rechtskräftig seit 30.06.1953 für diesen Geltungsbereich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 195/Gauting werden die Vergnügungsstätten weiterhin ausgeschlossen.

2.2.**Grundlagen**

2.2.1

Baurechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende qualifizierte Bebauungsplan basiert auf den vom Bauausschuss beschlossenen Eckdaten vom 31.05.2022 „Aufstellungsbeschluss“:

„Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, für diesen Bereich an der Bahnhofstraße eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu regeln und eine behutsame und abschnittsweise Entwicklung von Potentialen unter besonderer Berücksichtigung der lokalen Maßstäbe und stadtgestalterischer Qualitäten zu verfolgen.“

Für das Plangebiet gelten gem. Aufstellungsbeschluss folgende Ziele:

- In der Erdgeschosszone der Grundstücke Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstraße 24 (Fl. Nr. 699) sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.
- zulässige Dachform: Satteldach
- Zwischen den Grundstücken Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) ist Kommunbebauung zulässig.
- Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Bahnhofstr. 22 (Fl. Nr. 700/8) und Bahnhofstr. 24 (Fl. Nr. 699) ist zwischen den Gebäuden ein Höhenversatz von bis zu 1 m zulässig.

Aus ortstechnischen Gründen ist eine maßvolle bauliche Verdichtung an dieser im Ortsgefüge zentral gelegenen Stelle anzustreben, zumal hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur S-Bahnstation und dem am Bahnhofplatz gelegenen neuen Ladenzentrum in großem Umfang weiterer neuer Wohnraum geschaffen wurde. Eine lebendige Ortsmitte soll für die Zukunft gesichert werden. Dies kann gelingen, wenn eine Nutzungsvielfalt möglich ist und die Erdgeschosszone als lebendige Zonen entwickelt werden.

2.2.2

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting aus dem Jahr 1990 ist der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 195/Gauting als „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt. An das Plangebiet grenzen im Nordosten Reine Wohngebiete an. Der Flächennutzungsplan soll nach § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB berichtigt werden.

2.2.3

Lage des Planungsgebiets – Geltungsbereich (kein Verfahren)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen Hubertusstraße, Bahnhofplatz und Bahnlinie in der Ortsmitte von Gauting und umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Größe	Eigentümer
699	721 m ²	privat
700/2	308 m ²	privat
700/8	189 m ²	privat
700/9	491 m ²	privat

Gesamtfläche: 1.709 m²

2.2.4

Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Umgriff ist eng gefasst und beinhaltet ausschließlich die Grundstücksflächen, die mit diesem Bebauungsplan neu geordnet und entwickelt werden sollen: Fl. Nr. 699, 700/2, 700/8, 700/9. Der Umgriff grenzt dreiseitig an den öffentlichen Raum und wird von der Bergstraße, der Bahnhofstraße und der Hangstraße eingefasst.

Das Planungsgebiet ist stark durch die Topografie geprägt und folgt entlang der Bahnhofstraße dem Anstieg vom Talpunkt der Würm bis zum Bahnhof. Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 195/Gauting besteht ein deutlicher Höhenversprung von ca. 2

m von Fl. Nr. 699, die sich an der Bahnhofstraße orientiert zu den Fl. Nr. 700/9 und 700/2, die der Hangstraße höhenmäßig zugeordnet sind.

Das Umfeld in der Ortsmitte zeichnet sich durch eine Vielzahl unterschiedlicher Bautypen aus, nach Nordosten hin prägen vornehmlich Gebäudekubaturen mit Satteldach den Städtebau.

Das Grundstück Fl. Nr. 699 liegt an der östlichen Seite der Bahnhofstraße zur Ecke der nördlich abknickenden Bergstraße. Das Eckgrundstück ist mit der Adresse Bahnhofstraße 24 ausgewiesen. Die Bestandsbebauung dort ist inhomogen und ungeordnet, ein- bis zweigeschossig mit Satteldach. Das zur Bahnhofstraße liegende Wohn- und Geschäftshaus wird im Erdgeschoss durch eine Optikerfiliale mit Treppenzugang genutzt. In dem eingeschossigen Gebäude an der Straßenecke Bahnhofstraße/ Bergstraße befand sich eine Fahrschule mit vorgeordneten Stellflächen (zwischenzeitlich Leerstand). Auf dem rückwärtigen Abschnitt ordnen sich Garagen an das Wohn- und Geschäftshaus an. Inmitten der Bestandsbauten öffnet sich eine versiegelte Platzfläche, zur Bergstraße ist das Grundstück eingegrünt.

Das Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 700/8 überbaut auf drei Seiten nahezu vollständig bis an die Grundstücksgrenzen heran das Grundstück. Hier sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorhanden, die Obergeschosse sind überwiegend mit Wohnnutzung belegt.

Die beiden Fl. Nrn. 700/9 und 700/2 weisen die Adresse zur Hangstraße aus und sind von dort erschlossen. Aktuell befindet sich auf Fl. Nr. 700/9 eine aufgelassene Schreinerei als ehemalige gewerbliche Baustruktur, Fl. Nr. 700/2 weist eine Wohnnutzung als Einfamilienhaus auf.

Der auf den Grundstücken vorhandene Gehölzbestand ist als nicht ortsbildprägend einzustufen. Drei Bestandsbäume müssen künftig bei Neuentwicklungen weichen. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Neupflanzungen fest. Die Baumstrukturen auf dem angrenzenden Nachbargrundstück nordöstlich als auch zu Grundstück Fl.Nr.700/2 sind nachrichtlich dargestellt.

2.2.5

Denkmalschutz

Es befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler im Umgriff zum Vorhaben. Die direkt angrenzende Kirche „Unsere Liebe Frau“ ist als Bau- und Bodendenkmal kartiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße sind Bodendenkmäler dokumentiert.

2.2.6

Untergrundverhältnisse / Geologie / Hochwasserschutz

Die quartären Kiese bilden im Münchner Raum im Allgemeinen den obersten Grundwasserleiter. Die oberste tertiäre Schluffschicht schließt das 1. Grundwasserstockwerk nach unten hin ab. Dieses wird auch als quartäres Grundwasserstockwerk bezeichnet. Die Grundwasserfließrichtung ist im Bereich Gauting dem Verlauf der Würm entsprechend nach Nordosten gerichtet. Das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,2 % bis 0,3 %. Der mittlere Grundwasserstand ist in der geologisch-hydrologischen Karte von München (vgl. Kapitel 2) bei ca. 544,0 m ü NN ausgewiesen. Dies entspricht rund 30 m unter GOK. Das Grundwasser hat somit keinen Einfluss auf das Bauvorhaben. Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

2.2.7

Altlasten

Die Grundstücke Fl. Nr.699, 700/2, 700/8 und 700/9, Gemarkung Gauting sind der Gemeinde Gauting nicht bekannt als eingetragen im Altlastenkataster. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

2.3.

Erschließung

2.3.1.

Verkehrliche Erschließung

In direkter Nähe zum Vorhaben befinden sich neben der S-Bahn-Haltestelle Gauting diverse Bushaltestellen. Damit ist die Verbindung per ÖPNV nach München sowie in die Gauting umgebenden Ortschaften wie z.B. Gilching, Gräfelfing, Starnberg etc. gegeben. Mit dem X910 steht sogar eine Expressbuslinie zur U-Bahn zur Verfügung.

Der Umgriff des Bebauungsplanes bindet dreiseitig direkt an den öffentlichen Raum an. Die Erschließung zur TG und zum rückwärtigen Innenhof von Quartier MI 1 erfolgt von der Bergstraße aus, fußläufig und mit dem Fahrrad können die Erdgeschosszonen direkt von der Bahnhof- und der Bergstraße erreicht werden. Im Innenhof zu Quartier MI 1 sind Besucherstellplätze oberirdisch zulässig. Quartier MI 2 weist im Bestand keine Stellplätze nach. Die als verbindlich festgesetzten Zufahrten sind hier so festgelegt, dass der die Bahnhofstraße begleitende Gehweg, der hier einen Platz mit Bäumen und Sitzgelegenheiten sowie einem Brunnen ausbildet, nicht durch Zufahrten durchschnitten wird. Die fußläufige Erschließung - auch die mit dem Fahrrad, erfolgt aktuell für die gewerbliche Nutzung im EG direkt von der Bahnhofstraße aus, für die weiteren Geschosse rückwärtig über die Hangstraße. Die beiden Quartiere MI 3 als auch WA sind direkt fußläufig und mit dem Fahrrad und mit dem PKW zur TG bzw. zu den oberirdischen Stellplätzen von der Hangstraße aus angebunden.

Stellplätze Pkw

Die Anzahl der Stellplätze wird quartiersweise unter Berücksichtigung der zugelassenen Nutzungen festgelegt. Für die Quartiere MI 1, 2 und 3 wird festgesetzt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze zu schaffen sind. Für das Quartier WA werden 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Besucherstellplätze sind in diesen Ansätzen eingeschlossen. Für andere Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting (Fassung 29.02.2024).

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans mit dem stark abfallenden Gelände von der Bergstraße bis zur Hangstraße bieten sich nicht viele Möglichkeiten für eine funktionierende Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich der Bergstraße für das Quartier MI 1 an. Zahlreiche Lösungsansätze zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes untersucht. Unter anderem wurde über eine gemeinsame Erschließung der Tiefgaragen der Quartiere MI 1 und MI 3 über die Zufahrt in der Hangstraße nachgedacht, was aber wie auch der Ansatz zum Vertikalen Parken für MI 1 aus städtebaulicher und rechtlicher Sicht nicht weiterverfolgt verfolgt wurde. Eine Zufahrt zur Tiefgarage für MI 1 von der Bahnhofstraße wurde ebenfalls aus städtebaulichen Aspekten (Erhalt Platzfläche/Gehweg ohne Durchschneidung) ausgeschlossen.

Eine Zufahrt zur Tiefgarage MI 1 von der Bergstraße aus über eine Rampenanlage wird aufgrund der erforderlichen Länge sehr schwierig bis unmöglich. Hier müssen voraussichtlich Lösungen über einen Autoaufzug o.ä. umgesetzt werden. Das Grundstück ist insoweit situationsgebunden nur mit erhöhtem technischen Aufwand zu erschließen.

Für die Fahrradmobilität werden für das MI 1, 2 und 3 je Wohneinheit 4 Fahrradabstellplätze festgesetzt, für das WA gesamt 4 Fahrradabstellplätze.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum S-Bahnhof Gauting und den daneben am Bahnhofplatz bestehenden weiteren ÖPNV-Busverbindungen wird für die Wohnnutzung eine von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde abweichende Stellplatz-Anzahl für Pkws und dafür zum Ausgleich eine Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze vorgeschlagen. Fahrradabstellplätze können in den Tiefgaragen und als offene, den Wohngebäuden zugeordnete Abstellanlagen geschaffen werden.

2.3.2 Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Gebiet kann mit Wasser, Elektrizität und Abwasser erschlossen werden, diese Sparten liegen im öffentlichen Raum an. Die Abwasserentsorgung und die Wasserversorgung erfolgen über den Würmtal-Zweckverband.

Abfallbeseitigung

Die Aufstellflächen zur Bereitstellung der Abfallbehälter am öffentlichen Verkehrsraum sollten so situiert sein, dass eine freie Befahrbarkeit von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen, auch bei bereitgestellten Abfallsammelbehältnissen, gewährleistet werden kann sowie dass sie den Erfordernissen der aktuell geltenden Abfallwirtschaftssatzung entsprechen.

2.3.3 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des im Umgriff befindlichen Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser bzw. das Dachflächenwasser sowie das Straßen- und Wegflächenwasser werden über Rigolen bzw. Mulden gesammelt und versickert.

2.4 Bauliche Nutzung

2.4.1 Art der Nutzung

Die zulässigen Nutzungen werden vorliegend über die Festsetzungen durch Planzeichen A. 2.1 und 2.2 sowie durch die Festsetzung durch Text B. 1.1 und 1.2 festgelegt. Als Besonderheit wird hier für das MI 1, 2 und 3 aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe geregelt, dass gemäß § 1 Absatz 7 BauNVO im Erdgeschoss kein Wohnen zulässig ist. Im Hinblick auf die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Ziele und Leitlinien ist es von zentraler Bedeutung, die Ortsmitte als lebendigen, multifunktionalen Raum zu sichern und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Qualität und Attraktivität der Ortsmitte wird maßgeblich durch ihre Aufenthalts- und Erlebnisqualität bestimmt. Um diese zu stärken, ist es unerlässlich, die Erdgeschosszonen mit publikumswirksamen Nutzungen – wie Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistungen oder kulturellen Angeboten – zu beleben bzw. zu erhalten. Eine ausschließliche Wohnnutzung in diesen Bereichen steht diesem Anspruch entgegen und birgt die Gefahr einer funktionalen Verarmung sowie einer schleichenden Verödung der Ortsmitte. Vielmehr bedarf es einer bewussten Steuerung der Nutzungsverteilung sowie geeigneter städtebaulicher und planerischer Maßnahmen, um eine lebendige, vielfältige und identitätsstiftende Ortsmitte langfristig zu gewährleisten.

Die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 195/Gauting sind planungsrechtlich als Mischgebiet bzw. Besonderes Wohngebiet einzuordnen. Die im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen MI 1-3 sowie WA im Übergang zum nordöstlichen Bestand als WR fügen sich insoweit in die Art der baulichen Nutzung in die näheren Umgebung ein.

Wie bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 181/ Gauting festgesetzt, verbleibt es beim Ausschluss von Vergnügungsstätten; auch dies dient dem Ziel eine lebendige Ortsmitte zu behalten.

2.4.2 Maß der Nutzung

Die Gemeinde setzt in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung absolute Maße fest, nämlich die Grundfläche (GR) und die Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen, und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Grundfläche

Die Grundflächen werden grundstücksweise differenziert festgesetzt. Für das Grundstück Fl. Nr. 699 (MI 1) wird eine maximal zulässige Grundfläche von 323 m² festgesetzt – dies entspricht einer GRZ von 0,45 – , für das MI 2 wird der bereits bebaute Bestand

herangezogen mit einer Fläche von 160 m², damit ergäbe sich eine GRZ von 0,84, für das MI 3 werden 144 m² - entsprechend GRZ 0,29 – und für das WA 90 m² - was einer GRZ von 0,29 entsprechen würde. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von 717 m² gesamt entspricht damit einer Grundflächenzahl im Mittel von 0,42, bezogen auf den Gesamtumgriff des Bebauungsplans mit einer Fläche von 1.709 m².

Für das Grundstück Fl. Nr. 700/8 werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO und die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bereits im Bestand überschritten; der Bebauungsplan orientiert sich für dieses Grundstück bestandsschützend mit den Festsetzungen zur GR und GRZ an der vorhandenen Bebauung.

Vorliegend entsprechen die über den Bebauungsplan künftig zulässigen maximalen Grundflächen den vorhandenen Nutzungen eines Mischgebiets. Nach § 17 BauNVO in der derzeit geltenden Fassung darf für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. Die festgesetzte GR liegt somit bis auf das Quartier MI 2 unterhalb dieser Obergrenze. MI 2 stellt einen Sonderfall dar, da hier das Grundstück im Bestand nahezu zu 100% überbaut ist und an drei Seiten vollständig an die Grundstücksgrenzen herangerückt ist. Aus städtebaulicher Sicht ist dies jedoch im Zusammenhang mit MI 1 verträglich und profitiert von der städtebaulichen Zielsetzung hier eine Fassung des öffentlichen Raumes zur Bahnhofstraße zu erreichen.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Ausnahme bildet hier der Bestand des MI 2 mit einer GRZ von 0,84.

Städtebauliches Ziel ist es, die überwiegende Anzahl der Stellplätze für die Quartiere MI 1 und MI 3 in Tiefgaragen nachzuweisen. MI 2 weist im Bestand keinerlei Stellplätze nach. Hier muss bei einer künftig möglichen baulichen Veränderung ggf. eine Ablösung der erforderlichen Stellplätze oder der Nachweis auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe erfolgen. Aufgrund des engen Zuschnitts und der vollständigen Überbauung des Grundstücks ist eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst oder in einer Tiefgarage mit Zufahrt vermutlich nicht realisierbar. Für das WA ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze oberirdisch geregelt und aufgrund des Grundstückszuschnitts möglich.

Die Stellplatzregelung dient auch den Geboten der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Wandhöhe

Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das jeweils definierte Maß von ±0,00 = z.B. 575,00 m ü. NHN (DHHN 2016) als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H gemäß BayBO Art.6 Abs. 5 Satz 1. Im Anschluss an den Umgriff nach Osten greift die gemeindliche Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung vom 18.12.2024.

Mit den geplanten Baugrenzen werden die Abstandsflächen gemäß BayBO Art.6 Abs. 5 Satz 1 an allen Gebäudeseiten zu den Nachbargrundstücken eingehalten, bis auf die Gebäudeseite nach Südwesten zur Bahnhofstraße, wo die Baugrenze direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt wird. Hier würden die Abstandsflächen zu 100 % in den öffentlichen Raum fallen, die Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenzen entfällt durch die Festsetzung dieses Verlaufs der Baugrenze in Verbindung mit der Festsetzung zur Bauweise. Dies wird mit den Erfordernissen der städtebaulichen Belange zur räumlichen Fassung des öffentlichen Raumes begründet. Es besteht keine Einschränkung der Inanspruchnahme der Abstandsflächen bis zur Hälfte des öffentlichen Raumes bei künftigen Neuentwicklungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der

Bahnhofstraße. Die auf den öffentlichen Raum entfallenen Abstandsflächen reichen nicht bis zur Mitte des öffentlichen Raumes heran.

2.4.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planzeichen A. 4.5 und 4.6 sowie durch die Festsetzungen durch Text B. 3.0 geregelt. Ziel ist es entlang der Bahnhofstraße eine geschlossene Baustuktur zu schaffen, die im Übergang zur Bergstraße als auch zur Hangstraße als offene Bebauung endet. Die abweichende Bauweise der Quartiere MI 1 und MI 2 stellt sicher, dass hier Baukörperlängen über 50 m entstehen dürfen. Für die Quartiere MI 3 und WA wird offene Bauweise festgesetzt in Bezug zum angrenzenden Umfeld.

Damit nimmt dieser Planungsansatz Bezug auf die Raumkanten aus dem rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 6 / Gauting und setzt die Gebäude direkt an die Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße. Aus städtebaulicher Sicht ist das Heranrücken an die Vorderkante zur Bahnhofstraße wichtig, um eine Fassung des öffentlichen Raumes zu erreichen. Gleichzeitig wird direkt an die südwestlichen Bestandsbebauung der Fl. Nr. 700/8 angesetzt. Somit kann sich eine schlüssige bauliche Kante zur Bahnhofstraße entwickeln. Mit dieser baulichen Ausformung ist der Umgang mit der Topografie herausfordernd. Differenzierte Bezugshöhen für die Erdgeschosszonen sind festgesetzt, um die Bezüge zum ansteigenden öffentlichen Raum herzustellen und die Zugänglichkeit der Erdgeschossbereiche sicherzustellen.

Im Übrigen greift die Festsetzung zur abweichenden Bauweise die Bestandsbebauung auf dem Grundstück FINr. 700/8 auf, die in weiten Teilen grenztäglich errichtet ist.

2.4.4 Bauliche Gestaltung

Zur städtebaulichen Einbindung in das Umfeld wird mit der Baulinie eine geschlossene Baustuktur entlang der Bahnhofstraße ermöglicht, die an der Bergstraße die Einmündung mit einfasst. Zur Hangstraße entwickeln sich im Übergang zum Bestand zwei Bauschäfte, wobei MI 3 höhenmäßig von drei Geschossen mit Dach ausgeht, im WA stuft sich die künftige mögliche Baumasse auf zwei Geschosse mit Dach herab im Übergang zum weiterführenden Bestand nach Nordosten.

Die Fassadengestaltung soll im Hinblick auf Klimaanpassung und Klimaschutz helle und gedeckte Putzfassaden bzw. helle Fassadenbekleidungen ohne auffallende Muster oder Farben umsetzen. Die Farbgebung soll insgesamt hell gehalten werden. Geschlossene Teilflächen der Fassaden von mehr als 30 m² sind zu begrünen, davon ausgeschlossen werden die Fassaden zur Bahnhofstraße.

Die Dachflächen sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27° bis 36 ° festgesetzt. Die im Dachgeschoss genutzten Flächen müssen sicherstellen, dass kein Vollgeschoss entsteht. Aus diesem Grund wurde die Belichtungen der Dachgeschosse deziert geregelt. Es sollen ruhige Dachflächen entstehen, Dacheinschnitte werden ausgeschlossen. Eine Mischung aus Dachflächenfenster und Dachgauben ist ebenfalls nicht zulässig.

Die Ortsmitte von Gauting mit der Bahnhofstraße ist stark geprägt durch die Topografie der Bahnhofstraße, die vom Talpunkt der Würm zum Bahnhof ansteigt. Eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung muss ganz besonders auf diese Gegebenheiten reagieren. Mit der Bebauungsplanung werden deshalb quartiersweise differenzierte Bezugshöhen für die Erdgeschosszonen festgesetzt, um die Bezüge zum ansteigenden öffentlichen Raum einzubinden und die Zugänglichkeit im Erdgeschoss sicherzustellen.

2.4.5 Flächenbilanz

Umgriff Bebauungsplan:	1.709 m ²
Höchstzulässige Grundfläche Hauptbaukörper gesamt:	717 m ²
MI 1: Grundstücksgröße: 721 m ² - GR zulässig: 323 m ²	
MI 2: Grundstücksgröße: 189 m ² - GR zulässig: 160 m ²	

MI 3: Grundstücksgröße: 491 m² - GR zulässig: 144 m²
WA : Grundstücksgröße: 308 m² - GR zulässig: 90 m²

2.5.

Grünordnung und Umweltbelange

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.10.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in den Bebauungsplan integriert.

2.5.1

Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.
Gestaltungsmaßnahmen Grünordnung

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt:

- Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen, die nicht durch die Neubebauung gerodet werden müssen.
- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung: Versickerungsfähige Beläge und Schotterrasenflächen für Zuwegungen und oberirdische Stellplätze
- Extensive Dachbegrünung der TG-Zufahrten
- Begrünung von Tiefgaragenflächen, soweit nicht für Stellplätze oder Wege notwendig sind.
- Rasenmuldenflächen zwischen den Baustrukturen zur Versickerung / Verdunstung von Oberflächenwasser
- Grünstreifen im rückwärtigen Innenhof auf Fl. Nr. 699 sowie entlang der Hangstraße, jeweils mit Bäumen neu zu bepflanzen
- Fassadenbegrünung
- Animal Aided Design: Maßnahmen zum Artenschutz

Für Baumaßnahmen im Rahmen der Neuentwicklung müssen voraussichtlich drei Bestandsbäume auf den Grundstücken gefällt werden. Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Ersatzpflanzungen festgesetzt. Auch bestehende zu erhaltende Bäume, die durch Schäden verloren gehen, sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

2.5.2

Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens - Verfahren gemäß § 13a BauGB - wird kein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich und ein ökologischer Ausgleich ist nicht nachzuweisen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Bestand und dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungsreheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzwertbezogene Bestandserfassung und -bewertung:

Schutzwert Pflanzen und Tiere, Lebensräume:

Die Grundstücke Fl. Nr. 699, 700/2, 700/8 und 700/9 sind heute bereits in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Im Umfeld der versiegelten Flächen weisen die Grünflächen keine gärtnerische Gestaltung auf. Ein ortsbildprägender Baumbestand ist zur Bahnhofstraße nicht vorhanden. Nach Nordosten zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen besteht ein Baumbestand auf den Nachbargrundstücken. Die Grünflächen im Bestand sind von eher geringer Wertigkeit. Es sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete etc. durch die Planung betroffen.

Schutzwert Boden:

Die Grundstücke liegen in der quartären Schotterrinne des Würmtals, die eine nach Südwesten geneigte Fläche aufweisen und in die umliegenden Altmoränen einschneiden. Die Schmelzwasserschotter sind im Untersuchungsgebiet ca. 20 bis 30 m mächtig. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzwertes Boden ist gering.

Schutzbereich Wasser:

Bachläufe, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf die Grund- und Abwasserverhältnisse sowie auf Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das von den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Grundwasser breitflächig über Mulden und Rigolenanlagen geleitet, die den Vorgaben des DWA-Merkblatts M 153 entsprechen. Das Niederschlagswasser wird somit gereinigt in den Untergrund eingeleitet. Die Grundwasserverhältnisse werden durch die geplanten Maßnahmen somit weder qualitativ noch quantitativ nachteilig beeinflusst. Das Grundwasser steht im Baubereich nicht hoch an. Die Bedeutung des Geltungsbereichs hinsichtlich des Schutzbereichs Wasser ist gering.

Schutzbereich Klima/ Luft:

Aufgrund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

Schutzbereich Landschafts-/ Ortsbild:

Die wenigen intensiv gärtnerisch gepflegten Grünflächen haben keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

Schutzbereich Mensch:

Der Geltungsbereich hat in Bezug auf die Bevölkerung vor Ort keine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzbereich Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Es befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler im Umgriff zum Vorhaben. Die direkt angrenzende Kirche „Unsere Liebe Frau“ ist als Bau- und Bodendenkmal kartiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße sind Bodendenkmäler dokumentiert. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzbereichs Denkmalschutz ist mittel.

Die geplante Neuentwicklung mit der Nachverdichtung und der größeren Versiegelung stellt einen Eingriff mit Veränderung in das Ortsbild dar. Durch zusätzliche Versiegelung werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie der Bodenaufbau geringfügig mehr beeinträchtigt, durch die Festsetzungen von Grünflächen mit Baumpflanzungen und Muldenversickerung ist ein Ausgleich geplant. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird verbessert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Bestand

Wasserdurchlässige Beläge (bei Stellplätzen, sonstige nicht versickerungsfähige Beläge mit Gefälle bzw. Ableitung des Niederschlagswassers zu Sickeranlagen)

Ziel: Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung, verzögerter Oberflächenabfluss, Rückführung des Oberflächenwassers ins Grundwasser.

Gemeinsame Erschließungsflächen der direkt angrenzenden öffentlichen Straßenräume
Ziel: Vermeidung und Minimierung der versiegelten Flächen.

Zulässigkeit maximal III bzw. II Vollgeschosse mit Dachgeschoß als Nichtvollgeschoss
Ziel: Optimierung bzw. Vermeidung von zusätzlich überbauten Bereichen I Nachverdichtung in die Höhe

Zulässigkeit Tiefgarage unter Einbeziehung des Bauraums

Ziel: Minimierung von oberirdischen Stellplätzen, Verminderung der Beeinträchtigung durch vollständig unterbaute Flächen.

Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Baumbestandes zur Nachbarschaft sowie Neupflanzungen entlang der Hangstraße zum öffentlichen als auch im rückwärtigen Innenhof auf Fl. Nr. 699. Durch Neupflanzungen kann der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden und eine Einbindung der Bebauung gefördert werden.

Ziel: Sicherung und Ergänzung des Baum- und Strauchbestandes, Artenschutz, Drosselung des Regenwassers über breitflächige Muldenversickerung.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von baulichen Maßnahmen sind die Regelungen zum Artenschutz einzuhalten. Besonders hervorzuheben sind:

Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutsaison nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2., Schutz des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestandes soweit als möglich, Ersatzpflanzung zur Aufrechterhaltung von Gehölzstrukturen für geschützte Arten, Fassaden- und Dachbegrünung, Aufhängung von Nistkästen bei Höhlenbäumen, Fassadenbegrünung.

2.5.

Immissionsschutz

Das Plangebiet steht im Geräuscheinwirkungsbereich des Straßenverkehrs auf der Bahnhofstraße im Südwesten sowie von künftigen gewerblichen Nutzungen. Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen. Ein immissionsschutztechnisches Gutachten liegt nicht vor.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung durch Planzeichen A. 8.1: „Fassaden, an denen erhöhte Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich sind“ aufgenommen. Dies betrifft den Schutzzanspruch der künftigen Nutzungen gegenüber:

*Einwirkender Verkehrslärm
Einwirkender Gewerbelärm
Ausgehender Gewerbelärm*

Allgemein

Durch die geplanten Festsetzungen sollen sichergestellt werden, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen als auch auf den Außenwohnbereichen, Rechnung getragen wird.

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Gauting

Gauting, den 28.10.2025

Bebauungsplan:

Claudia Schreiber
Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München