

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 15-2 / UNTERBRUNN
nördlicher Bereich der Kirchstraße

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

Andreassen

QS: ChS

Aktenzeichen

GAU 2-242

Plandatum

23.06.2026 (geänderter Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Bestand.....	4
2.3	Denkmalschutz.....	4
3.	Bebauungskonzept.....	5
3.1	Lage	5
3.2	Bebauung.....	7
4.	Verfahren.....	8
5.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
5.1	Flächennutzungsplan	9
5.2	Rechtswirksame Bebauungspläne	9
6.	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	10
6.1	Festsetzungen.....	10
6.2	Hinweise	10

Anlage: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)
Ingenieurbüro Greiner, Germering
Bericht Nr. 225034 / 2 vom 16.02.2026

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2007 den Bebauungsplan Nr. 15/Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße aufgestellt und ihn im Jahr 2016 das erste Mal im Bereich des Pfarrhofes (Fl. St. 47) geändert (BP 15-1/Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße). Das Ziel der ersten Bebauungsplan-Änderung war es, die Errichtung eines Backhäusls zu ermöglichen, sowie den Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der Pfarrhof wird heute für Verwaltungen sowie für kulturelle und kirchliche Zwecke, Seminare und Feiern genutzt. Anlass der zweiten Planänderung ist der Bedarf an weiteren Räumlichkeiten für den Pfarrhof, damit Veranstaltungen verschiedener Art durchgeführt werden können. Ein während der Corona-Pandemie temporär errichtetes Nebengebäude (Empfangshäuschen) hat sich mittlerweile als wichtiger örtlicher Treffpunkt etabliert. Es wird regelmäßig für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen wie Feierlichkeiten, Märkte, Trauungen, Tagungen und Workshops genutzt und stellt mittlerweile einen festen Bestandteil des örtlichen Gemeinschaftslebens dar. Somit trägt das Empfangshäuschen insbesondere zur Stärkung des sozialen und kulturellen Lebens im Ort bei und unterstützt die Entwicklung im Dorf. Sie fördert Begegnung, Brauchtumspflege und regionale Veranstaltungen.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, durch die Bebauungsplan-Änderung das Nebengebäude (Empfangshäuschen) für einen begrenzten Zeitraum planungsrechtlich zu sichern. Die Planung berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau des Ortsteils Unterbrunn (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB)

Dazu fasste der Bauausschuss am 17.11.2020 den Beschluss, den Bebauungsplan erneut zu ändern und übertrug die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kirchstraße, westlich des Lo-häckerwegs in Unterbrunn, Gemeinde Gauting. Es umfasst eine Fläche von ca. 2.450 m² und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 47.

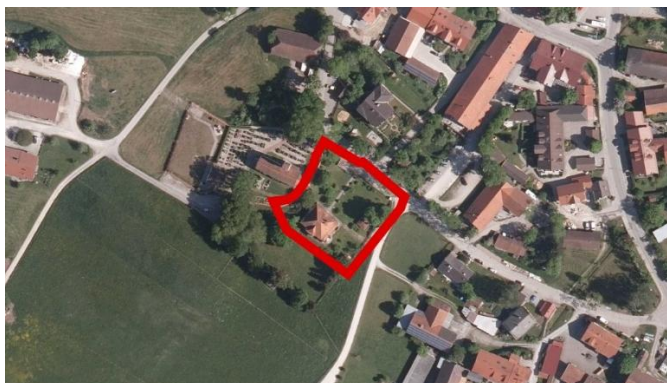


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (17.04.2019)

2.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich das Pfarrhaus, das für Veranstaltungen verschiedener Art genutzt wird, sowie eine Garage, ein Pavillon und ein Backhäusl. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Grundstück der Kirche St. Laurentius, im Nordosten an die Ortschaft Unterbrunn und im Südwesten an landwirtschaftliche Flächen an, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

2.3 Denkmalschutz

Der bestehende Pfarrhof, sowie weitere Gebäude im näheren Umfeld sind denkmalgeschützt, wie der Auszug aus dem Denkmaltatlas in Abb. 2 zeigt:

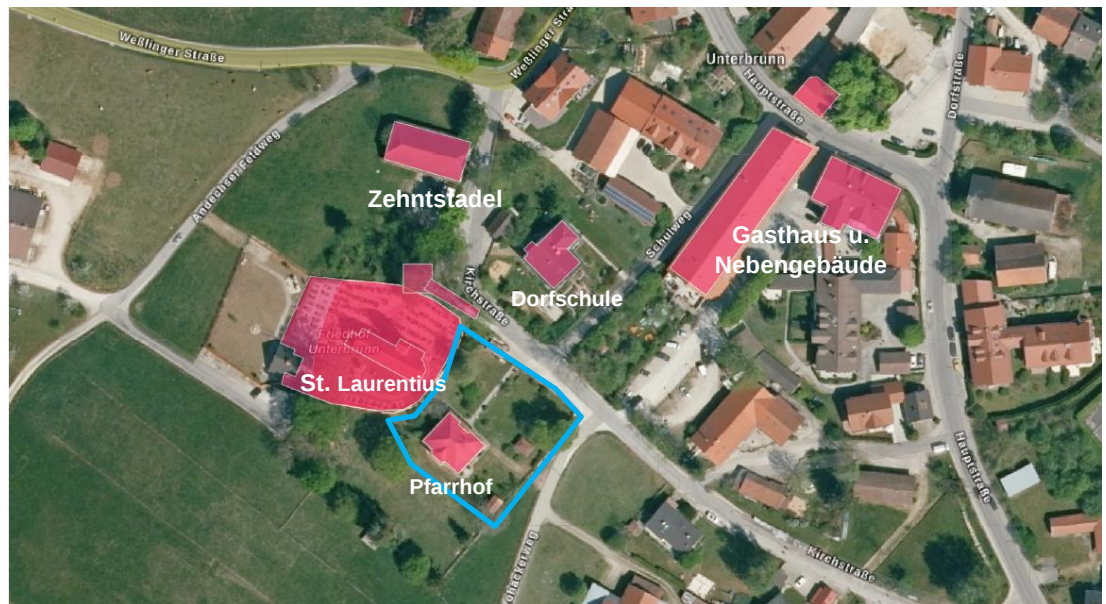


Abb. 2 Übersicht Denkmäler (pink), Plangebiet (türkis) ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung



Pfarrhof
Kirchstraße 15
D-1-88-120-61

Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, mit Eingangslaupe, Risalit und Altane, im Reformstil, 1914.



Gemeindefriedhof Kirchstraße 17
D-1-88-120-62

Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, spätgotisch, Ende 15. Jh., barocker Ausbau und Verlängerung des Langhauses im 18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsanlage; Kriegergedächtniskapelle, neubarock mit Portikus, von Richard Steidle, 1922; mit Auffahrtsallee, um 1922.



Dorfschule
Schulweg 4

D-1-88-120-64

Ehem. Schulhaus Unterbrunn, zweigeschossiger, spätklassizistischer Flachsatteldachbau mit Dachüberstand und Putzgliederung, 1880, Treppenhausanbau 1904.



Zehntstadel
Kirchstraße 23

D-1-88-120-63

Ehem. Zehntstadel, massiv, mit großem Halbwalmdach, 17./18. Jh.



Gasthaus mit Nebengebäude
Hauptstraße 13, 13a

D-1-88-120-60

Gasthaus, langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, bez. 1865; Ökonomieteil mit Schlachtküche und Stallstadel, Ende 19. Jh.; ehem. Bierkeller, kleiner massiver Satteldachbau, um Mitte 19. Jh.
Quelle: Denkmalatlas

3. Bebauungskonzept

3.1 Lage

Aufgrund der sensiblen Lage am Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich und in unmittelbarer Nähe von Baudenkmälern wurden mehrere Standorte für ein temporäres Gebäude überlegt und bei einem Ortstermin mit der Genehmigungsbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege diskutiert.

Einerseits sind das denkmalgeschützte Pfarrhaus und die Pfarrkirche markant durch ihre Ortsrandlage gekennzeichnet und stehen außerdem in räumlicher Nähe zu vier weiteren Baudenkmälern (**Belange der Denkmalpflege und des Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB**). Andererseits soll weiterhin eine sinnvolle Nutzung der historischen Bausubstanz als sozialer und kultureller Treffpunkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Unterbrunn (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie der wirtschaftliche Betrieb des Pfarrhofes (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) sichergestellt werden.

Daher soll das Nebengebäude eine zeitlich klar definierte Befristung haben und nach Ablauf dieser Frist abgebaut werden. Außerdem soll die Baukubatur so klein wie möglich gehalten werden und für das Bauvorhaben der denkmalverträglichste Standort im Garten gewählt werden.

Folgende drei Standorte wurden untersucht:

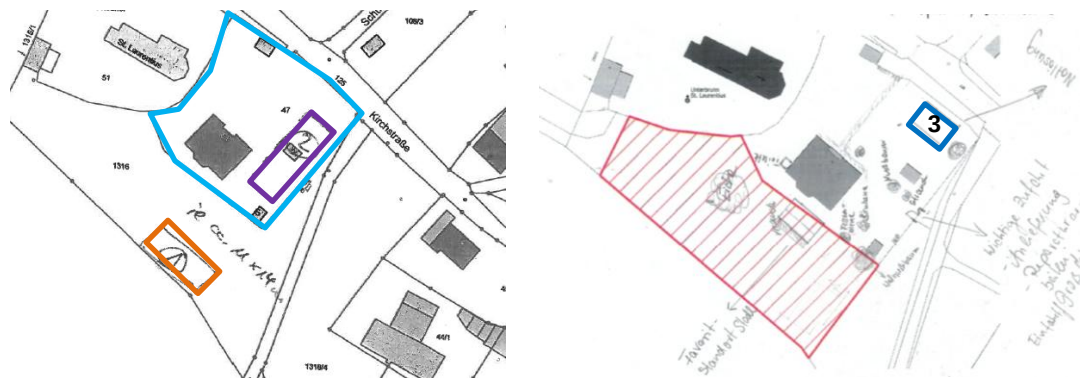


Abb. 3 Skizzen zur vorgeschlagene Platzierungen des Nebengebäudes, ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Gauting Fachbereich 21 – Bauleitplanung

- Der Standort 1 südwestlich des Pfarrhofes (orange) würde zu einer weiteren Entwicklung in den Außenbereich führen und ist daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.
- Der Standort 2 südöstlich des Pfarrhofes (lila) verhindert eine weitere Entwicklung in den Außenbereich, behindert jedoch nach Aussagen der Pächterin die aus betrieblichen Gründen wichtige Zufahrt vom Lohäckerweg. Bei dieser Standortwahl wäre ein Abbau des bestehenden Pavillons erforderlich.
- Der Standort 3 an der Ecke Kirchstraße/ Lohäckerweg (blau) stellt einen tragbaren Kompromiss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes, dem Gebot der Innenentwicklung (Planungsrecht) und den betrieblichen Anforderungen dar.

Daher hat der Bauausschuss nach einem nochmaligen Ortstermin am 06.07.2021 in seiner Sitzung am 27.07.2021 beschlossen, das Bauleitverfahren für den Standort 3 (blau) weiterzuführen.

Um den vorhandenen Baumbestand, insbesondere den in der Nähe des geplanten Bauraums vorhandenen Ahorn zu sichern, wurde ein Ortstermin mit der Fachstelle Naturschutz der Gemeinde Gauting durchgeführt. Am Standort 3 parallel zur Kirchstraße muss lediglich der unterste Ast des Ahorns entfernt werden, was aus Sicht der Gemeinde vertretbar ist. Der Wurzelschutz ist durch die Gründung mit Punktfundamenten und damit einem lediglich kleinflächigen Fundament im Wurzelbereich gewährleistet. Sollte dabei eine Wurzel verletzt werden, sollte der Baum dies kompensieren können.



Abb. 4 Fotos Bauplatz und Baumstandort. Quelle: PV München

3.2 Bebauung

Um den Charakter eines Provisoriums zu betonen und einen einfachen Rückbau zu ermöglichen wird das temporäre Nebengebäude als Stadel in Holzbohlenkonstruktion mit einem flach geneigten Satteldach ausgeführt. Es ist mit seinen geringen Ausmaßen von ca. 9 x 9 m sowie einem Anbau von ca. 2,8 x 2,8 m, einer Wandhöhe von max. 3,2 m und einem Dachüberstand von max. 1,5 m nach Auffassung der Gemeinde denkmalverträglich umgesetzt.

Um den Bedenken des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz nachzukommen, wird eine zeitliche Befristung und eine anschließende Wiederherstellung des Pfarrgartens festgesetzt. Da aus Sicht der Gemeinde ein öffentliches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des Empfangshäuschens besteht, soll die Befristung auf zehn Jahre, mit Option auf Verlängerung um zwei Jahre festgelegt werden. Nach Ablauf der Befristung wird der Rückbau in Verbindung mit Herstellung des Vorzustands festgesetzt.

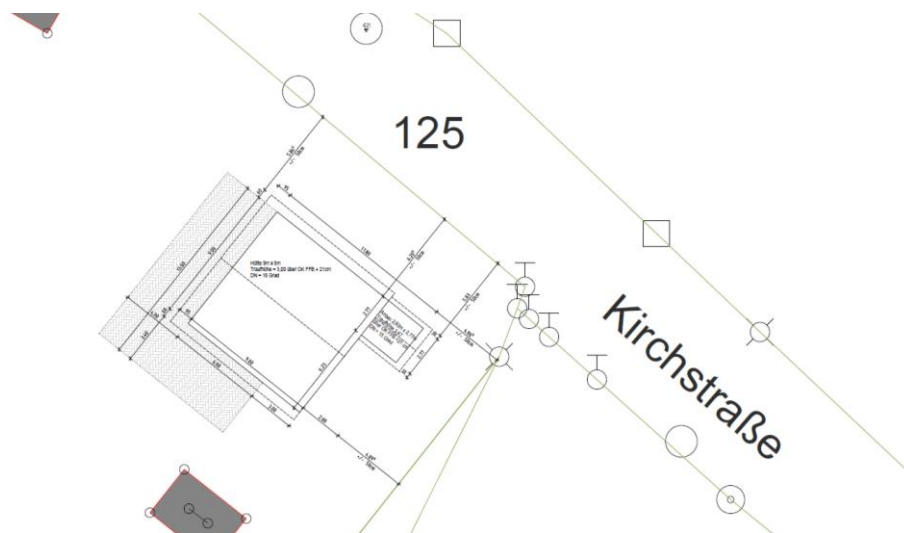


Abb. 5 Lageplan, ohne Maßstab. Quelle: Schmid Kunstholzbau (Stand 15.02.2022)

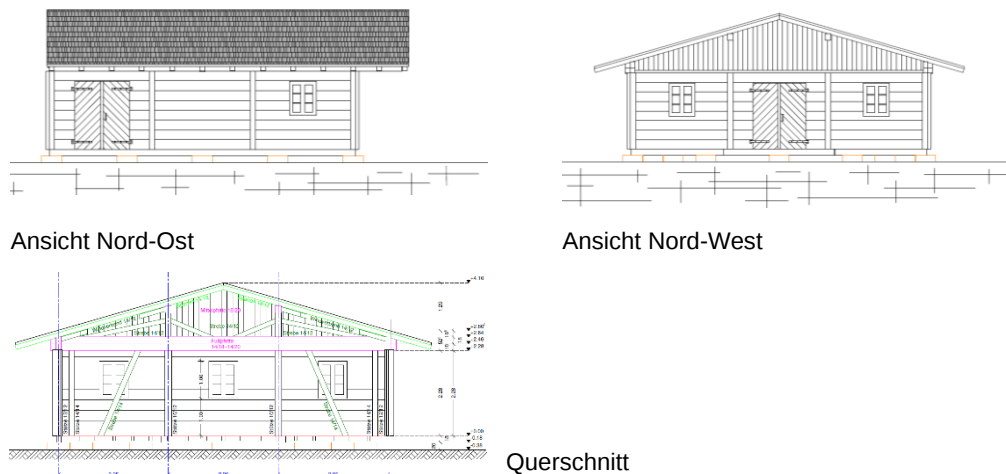


Abb. 6 Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab. Quelle: Schmid Kunstholzbau (Stand 15.02.2022)



Abb. 7 Fotos des errichteten Empfangshäuschens vom 07.04.2022, Quelle: Gemeinde Gauting

4. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einer bestehenden Fläche für Gemeinbedarf, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

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 (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 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. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.02.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 26.01.1990 genehmigt und am 06.02.1990 rechtswirksam wurde. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.



Abb. 8 Auszug aus dem FNP i.d.F. vom 26.01.1990, Plangebiet (türkis) ohne Maßstab

5.2 Rechtswirksame Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 15/Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 04.07.2007 sowie der Bebauungsplan Nr. 15-1 / Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27.10.2016, setzen das Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf fest.

Ein Maß der baulichen Nutzung wird in den bestehenden Bebauungsplänen in diesem Bereich nicht festgesetzt und ergibt sich aus der Vorschrift des § 34 BauGB. Die Lage des Pfarrhofes und seiner Nebengebäude ist durch Baugrenzen, bzw. Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

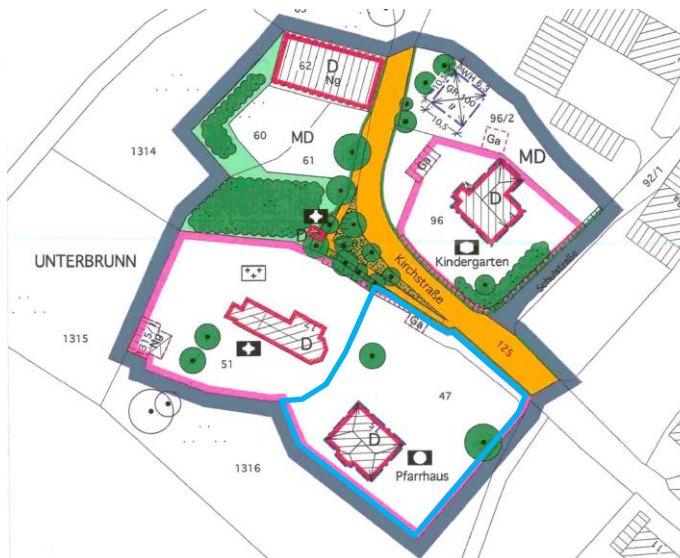


Abb. 9 Bebauungsplan Nr. 15/Unterbrunn, in Kraft getreten am 04.07.2007, Plangebiet (türkis) o.M.

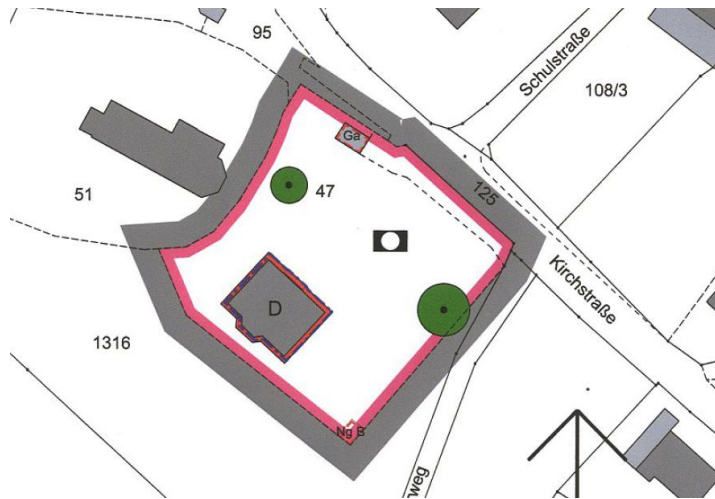


Abb. 10 Bebauungsplan Nr. 15-1/Unterbrunn, in Kraft getreten am 27.10.2016, ohne Maßstab

6. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

6.1 Festsetzungen

Die Festsetzung zu 7 „Garagen, Stellplätze und Nebengebäude“ des rechtswirksamen Bebauungsplans wird dahingehend ergänzt, dass eine neue Fläche für ein temporäres Nebengebäude festgesetzt wird, in dem als Art der baulichen Nutzung ein Empfangshäuschen zugelassen wird.

Die Fläche für die Nebenanlage liegt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks, an der Ecke Kirchstraße/ Lohäckerweg. Zur Regelung der baulichen Gestaltung werden die Außenmaße, eine Wandhöhe, ein Satteldach, ein Dachüberstand von max. 1,5 m und eine Dachneigung von 7°-20° festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Nutzung ist nach § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich bis zum 30.09.2036 befristet. Eine einmalige Verlängerung der Frist um 2 Jahre bis zum 30.09.2038 ist möglich, wenn dies 2 Monate vor Ablauf der Frist der Gemeinde und dem Landratsamt angezeigt wird. Nach Auslauf der Zulässigkeit entfallen der Bauraum für ein temporäres Nebengebäude sowie das Baurecht. Der Pfarrgarten ist in seinem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Durch die zeitliche Beschränkung des Baurechts wird ein provisorischer Charakter des Bauwerks in Leichtbauweise und damit eine denkmalverträgliche Umsetzung sichergestellt.

6.2 Hinweise

6.2.1 Leitungstrassen

Auf die im Geltungsbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom und der Vodafone GmbH wird hingewiesen. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Für eine Verlegung ist eine frühzeitige (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich.

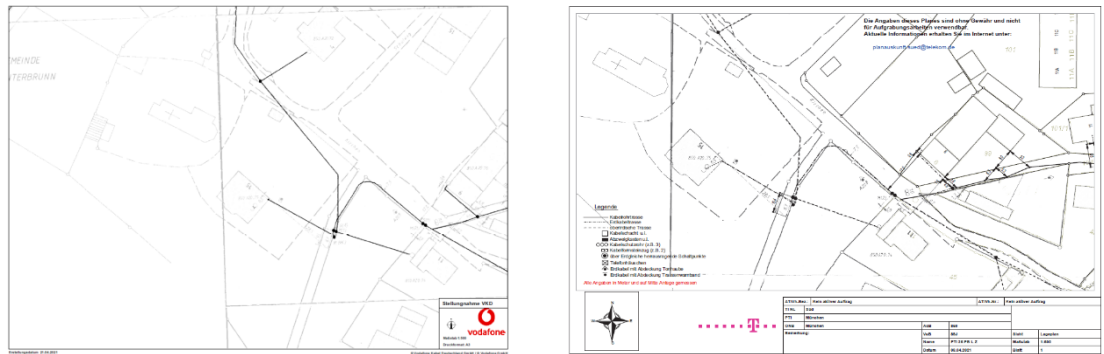


Abb. 11 Leitungsplan Vodafone GmbH vom 21.04.2021 und Telekom vom 08.04.2021, o.M.

6.2.2 Niederschlagswasser

In Hinweis 3 des Bebauungsplans wird bereits darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser versickert werden soll. Da das Empfangshäuschen ohne Anschluss an die Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung errichtet wird, sind keine weiteren Hinweise zur Abwasserbeseitigung erforderlich.

6.2.3 Naturschutz

Bei der Errichtung des Nebengebäudes ist auf einen ausreichenden Abstand (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) zu dem erhaltenswerten Baum zu achten. Sollten Gehölzbeseitigungen für die Errichtung des Nebengebäudes notwendig sein, sind diese in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Auf das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen“ der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamts Starnberg wird hingewiesen.

6.2.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Pfarrhofgeländes in Bezug auf die umliegende Bebauung durch das Ingenieurbüro Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm durchgeführt (Bericht Nr. 225034 / 2 vom 16.02.2026). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Während der Tageszeit wird der einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-/ MD-Gebiete (60 dB(A) tags) tags deutlich um mindestens 9 dB(A) unterschritten.
- Während der Nachtzeit ergeben sich an den Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (45 dB(A)) wird an allen Immissionsorten um bis zu 8 dB(A) überschritten.
- Der einzuhaltende Immissionshöchstwert der TA Lärm für MI-/ MD-Gebiete (55 dB(A) nachts bei seltenen Ereignissen) wird nachts um mindestens um 2 dB(A) unterschritten.
- Gemäß der vorgenommenen Maximalabschätzung kann der angesetzte Veranstaltungsbetrieb theoretisch an jedem Tag während der Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr) durchgeführt werden.
- Ein Betrieb während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) ist nur gemäß den Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse an höchstens 10 Nächten pro Jahr möglich.

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

Bauliche und technische Maßnahmen

- Begrenzung des Innenpegels auf $L_I = 85 \text{ dB(A)}$ innerhalb des Veranstaltungsbauwerks.
- Die Außenbauteile des Veranstaltungsbauwerks müssen mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ (in am Bau funktionstüchtig eingebauten Zustand) erreichen: Fassade, Dach $R'_{w,ges} \geq 20 \text{ dB}$
- Der Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlage (Heizgerät) ist auf 81 dB(A) zu begrenzen.

Organisatorische Maßnahmen

- Veranstaltungen, die erst nach 22.00 Uhr enden, sind im Rahmen der Regelungen der TA Lärm für „seltenen Ereignisse“ zulässig. Im Rahmen der seltenen Ereignisse ist diese Nutzung an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig.
- Bei geräuschintensiver Nutzung in den Räumlichkeiten (z.B. Hochzeiten, größeren Veranstaltungen, Konzerte, Musikbeschallungen) sind Fenster und Türen geschlossen zu halten.

Auf die genannten Schallschutzmaßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen; diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans 15 / Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 04.07.2007, unverändert fort.

Gemeinde

Gauting, den

.....
Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister