

Gemeinde Gauting



Bebauungsplan Nr. 184-1/GAUTING

„für das Grundstück Fl.Nr. 1328/14
im Gewerbegebiet „An den Holzwiesen“
Gemarkung Gauting („An den Holzwiesen 18“)

Begründung

Fassungsdatum: 16. März 2026

Auftraggeber: Gemeinde Gauting
Bahnhofstr. 7
82131 Gauting

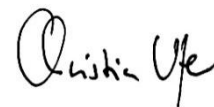
Planfertiger:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

Starnberg, den 16.03.2026



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Änderung	3
1.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
1.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
1.3	Verkehrliche Anbindung	5
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
2.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
2.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
3.	Städtebauliches Konzept	6
3.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2	Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	6
3.3	Grünordnung	7
4.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	7
4.1	Bauliche Festsetzungen	7
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	8
4.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	8
5.	Wesentliche Auswirkungen	9

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Gauting hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 ein Grundstück als südliche Verlängerung der Erschließungsstraße nicht als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, sondern ausschließlich als Lagerfläche mit einer Option, dort ein Blockheizkraftwerk oder eine Energiezentrale für die Wärmeversorgung des Gebiets zu errichten. Hintergrund war damals, eine direkte Erschließung von der Ammerseestraße als Staatsstraße 2349 als möglich zu erhalten. Das Gewerbegebiet ist nunmehr fast vollständig bebaut, eine Erschließung von der St 2349 wird aber nach wie vor vonseiten des staatlichen Bauamts Weilheim als nicht zielführend zugelassen. Ebenfalls wird für das Gewerbegebiet wegen individueller Wärmeversorgung der ansässigen Betriebe keine Energiezentrale benötigt. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde auch dieses Grundstück einer gewerblichen Nutzung zuführen. Auch wenn das Grundstück im aktuellen Kataster mit einer Bebauung dargestellt ist, handelt es sich dabei um einen funktionslosen Container zur Energieversorgung. Nachdem aber nach wie vor Bedarf für gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet besteht, wird diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 184 für das Grundstück Fl.Nr. 1328/14 durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt.

1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im neuen Gautinger Gewerbegebiet nördlich der Staatsstraße St 2349 und westlich der Pentenrieder Straße am westlichen Ortseingang von Unterbrunn her. Das Grundstück, für den der Bebauungsplan geändert wird, hat eine Größe von ca. 671 m². Es liegt auf ca. 584 m ü. NHN.

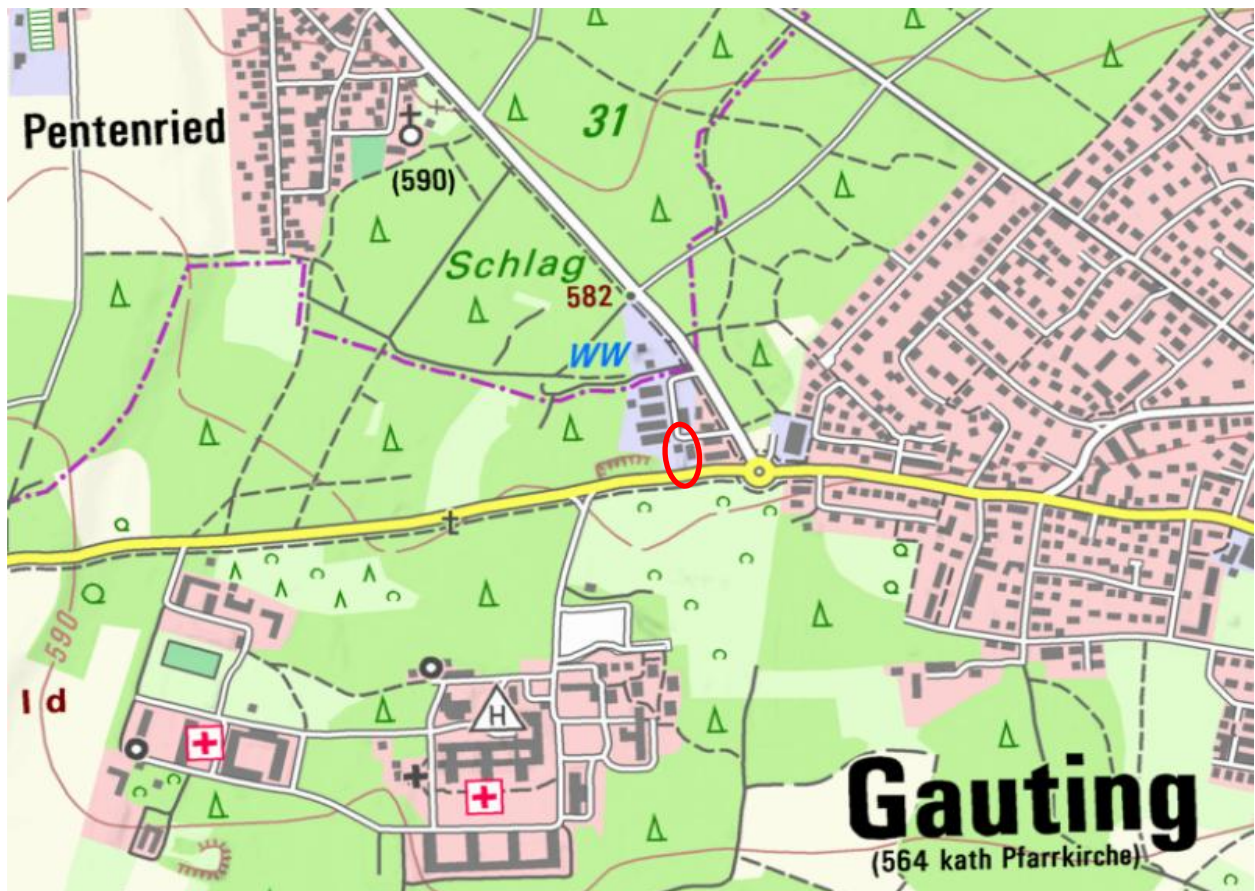


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets (rote Ellipse) in der Gemeinde Gauting (topographische Karte)

1.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Auf dem Grundstück befindet sich der in Kap. 1. erwähnte Container, der allerdings ohne Funktion ist und vom Pächter zurückgebaut werden muss. Ansonsten befindet sich Ruderalvegetation auf dem Grundstück. Die Pflanzvorschriften gemäß Bebauungsplan für den Südteil des Grundstücks wurde noch nicht umgesetzt. Dort sind ein Baum sowie mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.



Abb. 2: Luftbild (2018) mit Planungsgebiet (rote Ellipse), Quelle: FIN-Web

1.3 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist von Gauting sowie Unterbrunn aus über die Ammerseestraße gut zu erreichen, wobei von dieser aufgrund ihrer Funktion als St 2349 keine Anbindung zulässig wird. Die Zufahrt erfolgt über die Pentenrieder Straße und von dort über die Straße „An den Holzwiesen“, die vollständig hergestellt wurde. Entlang der St 2349 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m, die nach Rücksprache mit dem StBA Weilheim als zuständigem Straßenbau- lastträger auf minimal 10 m reduziert werden konnte. Diese Anbauverbotszone ist in der Planung dargestellt.

Etwa 150 m östlich des Planungsgebietes befindet sich die Bushaltestelle Pentenrieder Straße der Linien X910, 949 und 965. Die Linie X910 verkehrt Montag bis Freitag zwischen 6 und 22 Uhr im Halbstundentakt von Großhadern über Gauting Bahnhof nach Geltendorf. Die anderen beiden Linien verkehren im Stundentakt zum Bahnhof Gauting, welcher ca. 1,6 km östlich es Planungsgebiets liegt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regional- und Landesplanung

Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden durch die Planänderung nicht berührt.

2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans mit Feststellungsfassung vom 19.11.2019 wurde das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 184-1/GAUTING als Gewerbegebiet dargestellt.

Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING und auch diese Planänderung den gemeindlichen Planungszielen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gem. 47. Änderung mit Planungsgebiet (rote Ellipse)

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

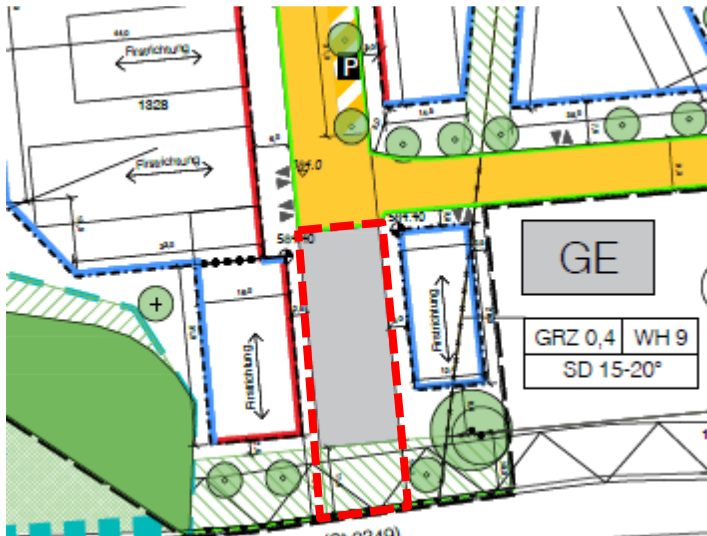


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING mit Umgrenzung des Planungsgebiets (rote Strichlinie)

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in der Fassung vom 15.12.2020, in Kraft getreten am 15.04.2021. Dieser sieht auf dem Planungsgrundstück gem. A.15 eine „Lagerfläche“ vor, auf der „mit Ausnahme von Zäunen (...) bauliche Anlagen ausgeschlossen“ sind. Gemäß Ziffer C.4.2 ist auch die Errichtung eines Blockheizkraftwerks bzw. einer Energiezentrale mit max. 210 m² Grundfläche und max. 5 m Wandhöhe zulässig. Damit die Gemeinde auch dieses Grundstück für Gewerbetreibende zur Verfügung stellen kann, wird dieser Bebauungsplan Nr. 184-1/ GAUTING aufgestellt.

2.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Trinkwasserschutzbereiches „Kreuzlinger Forst“ (Gebiets-Nr.: 2210793400134 , vgl. Kap. 7.2). Zudem liegt das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-00375.01).

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen, auch keine schutzwürdigen Biotope. Auch hinsichtlich Bodendenkmälern liegen keine Erkenntnisse vor.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wesentliches planerisches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184-1/GAUTING ist es, auch auf dem Planungsgrundstück die Ansiedlung von Gewerbe als Erweiterung und Verbesserung der emissionsschutzrechtlichen Situation örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen – in diesem Falle eignet sich lediglich ein ortansässiger, kleiner Betrieb.

Für die Baukörper selbst werden für Hauptgebäude flach geneigte Satteldächer, für Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Dies betrifft auch die Situierung der Baukörper entlang der Straße.

3.2 Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist von Gauting sowie Unterbrunn über die Ammerseestraße sowie von Pentenried über die Pentenrieder Straße gut zu erreichen. Die Verkehrsflächen der Erschließungsstraße „An den Holzwiesen“ sind ausreichend dimensioniert, so dass diese auch als Rettungswege und für die Müllentsorgung genutzt werden können. Die Straße An den Holzwiesen liegt ca. 10 - 20 cm über dem Niveau des Grundstücks, die Ammerseestraße im Süden liegt ca. 1,2 m höher als die Erschließungsstraße.

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das Netz des Würmtal-Zweckverbands (WZV) angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung befindet sich in der Straße An den Holz- wiesen, dort ist ein Anschluss im Freispiegel möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser kann und soll auf den Grundstücken versickert werden. Ein Baugrund- sowie ein Versickerungsgutachten liegt zwischenzeitlich mit dem Geotechni- schen Gutachten (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN vom 14.08.2019) vor. In diesem wird eine prob- lemlose und sehr gute Versickerungsleistung aufgezeigt. Die Planung sieht für das Grundstück ausreichende begrünte Flächen (hier zur Ammerseestraße im Süden) vor. Auf diesen Flächen erscheint bei entsprechender Ausmuldung problemlos eine Versickerung des anfallenden Nie- derschlagswassers möglich. Allerdings muss aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III B) in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden und durch technische Maßnahmen die Abscheidung von Leichtflüssigkeiten (Öl etc.) gewährleistet werden. Die Ver- sickerung ist über die belebte Oberbodenzone möglich und für unverschmutztes Nieder- schlagswasser anzustreben.

Der Stromanschluss erfolgt über die Bayernwerke.

Die Dachneigung von 15 bis 20 Grad ermöglicht bei allen Dachausrichtungen (Satteldach mit Ost-West-Ausrichtung mit 5° Abweichung Richtung Osten) eine gute Ausnutzung bei Photo- voltaik-Anlagen.

3.3 Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt auf einer Brachfläche, im Nordteil ist es bereits bebaut. Ziel ist und bleibt die Schaffung einer Eingrünungszone mit ca. 11 m Tiefe zur Ammerseestraße. Mit der ursprünglichen Bebauungsplanung Nr. 184/GAUTING wurden die Eingriffe und der Ausgleich bilanziert und dargelegt. Diese Punkte bleiben durch die aktuelle Planung unberührt.

4. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

4.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Anstelle der bisherigen Nutzung als Lagerfläche oder Fläche für die Energieversorgung wird nun auch – wie auf den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken - eine allgemeine gewerbliche Nutzung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING ermög- licht.

Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan benannte Grundflächenzahl GRZ in Höhe von 0,4 kann hier nicht gehalten werden, da der Bauraum mit knapp 250 m² in Relation zur Grund- stücksfläche mit 671 m² lediglich eine GRZ in Höhe von ca. 0,37 ermöglicht. Zur Klarstellung wird daher für die aktuelle Planung Nr. 184-1/GAUTING eine Grundfläche in Höhe von 245 m² zugelassen. Nachdem auch der Anteil der Eingrünung im Südteil des Grundstücks mit ca. 155 m² Fläche keine Ausnutzung der Gesamt-GRZ in Höhe von 0,8 ermöglicht, wird die zu- lässige Überschreitung ebenfalls als absoluter Wert ausgedrückt. Es wird eine Überschreitung um gut 110 % bis zu einer Gesamt-GR von max. 515 m² zugelassen. Somit wird eine best- mögliche Ausnutzung dieses nur suboptimal zugeschnittenen Grundstücks ermöglicht.

Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben auch mit dieser Än- derung ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebsleiter- oder Aufsichtspersonal-Woh- nungen sowie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, welche demnach im Planungsgebiet nicht zugelassen sind. Diese Nutzungen würden den Planungs-

zielen der Gemeinde, Flächen für einheimische Handwerks- und Gewerbebetriebe zu entwickeln, zuwiderlaufen. Die Wohnnutzung wird ausgeschlossen, weil hier mindestens mittel- bis langfristig eine Einschränkung der Gewerbebetriebe durch Immissionsanforderungen der Wohnnutzung zu befürchten wäre.

Die zulässige Wandhöhe beträgt wie im Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplans 9 Meter. Sie bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Damit sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen oder mit einer Montagehalle und einer darüber liegenden Büroebene möglich. Damit die entstehenden Gebäude nicht deutlich höher in Erscheinung treten, bleiben alle anderen Festsetzungen wie hier die Auffüllung des Geländes im Bereich der Gebäude bis mindestens 60 cm unter dem Höhenbezugspunkt aufrechterhalten.

Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

Diese bleiben gemäß ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING unverändert gültig. Dasselbe gilt für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie den Immissionsschutz.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Auch die grünordnerischen Festsetzungen bleiben grundsätzlich unverändert. Zur Verdeutlichung, dass in der südlich gelegenen „private[n] Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift (straßenseitige Eingrünung) und Nutzungsbeschränkung“ ein Baum zu pflanzen ist, wird dort an einer Stelle mit dem Planzeichen A.12.2 ein zwingend zu pflanzender Baum festgesetzt. Auf dem Grundstück ist zusätzlich gem. Festsetzung C.5.1 ein weiterer Baum zu pflanzen. Der Standort dieses zweiten Baumes bleibt dem künftigen Eigentümer der Fläche freigestellt.

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche gibt es Begrünungsvorschriften. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig. Diese Grundstücksteile zählen aber zum Bauland, so dass sie bei den 20% nicht baulich nutzbaren Flächen eingerechnet werden können. Diese ist mit der vorliegenden Planung sogar mit ca. 23 % etwas übererfüllt.

Auch alle weiteren Festsetzungen bleiben gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ohne Änderung. Dies betrifft auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu (späteren) Gehölzfällungen sowie zur Beleuchtung und zu Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag.

Tab: 1: Vorschlagsliste heimischer Bäume und Sträucher

<i>Heimische Laubbäume</i>		<i>Heimische Sträucher / Kleinbäume</i>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>

4.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Diese bleiben gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung unverändert. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1328/16 im Westen eine Bebauung mittels Baulinie in einem Abstand von 2,5 m zulässig ist. Diese hält zwar die in einem Gewerbegebiet zulässige Abstandsfläche von 0,2 H gem. Vorgaben der Bayerischen Bauordnung ein. Sie reicht jedoch näher an das Planungsgrundstück heran, als dies den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung gemäß erforderlich wäre. Die Vorgaben des Brandschutzes mit einem minimalen Gebäudeabstand von 5 m bleiben davon jedoch unberührt. Mit dem Hinweis

wird der zulässigen bzw. aufgrund der Baulinie geforderten Unterschreitung der Abstandsflächen im Hinblick auf den Grenzabstand Rechnung getragen.

5. Wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 184-1/GAUTING ermöglicht die Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 1328/14 als gewerbliche Baufläche.

Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf die Gemeinde Gauting und die Nachbarorte sind nicht zu befürchten, da sich das Grundstück innerhalb eines bereits überwiegend bebauten Gewerbegebiets befindet. Durch die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ ermöglicht die Gemeinde eine Verlagerung und Verbesserung eines kleineren, mutmaßlich ortsansässigen Unternehmens. Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb des Gewerbegebiets befindet und auch bisher eine flächige Nutzung als Lagerplatz oder für ein Energiegebäude zulässig waren, handelt es sich um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans, die im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann und wird. Somit ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, so dass kein Umweltbericht und auch keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich werden. Die bisherigen Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen der rechtskräftigen Bebauungsplanung bleiben unverändert aufrecht erhalten.