



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 21/6102/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 152/GAUTING für einen Teilbereich östlich der Bergstraße;
Änderung des Bebauungsplans für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und
1389/6**

Anlagen:

Sachverhalt:

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152/GAUTING wurden seinerzeit durch die Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Gebäude bauliche Dichten, gemessen durch die sich ergebenden Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,1 bis 0,5 ermittelt, wobei der Durchschnitt bei 0,3 lag. Die Grundflächen der Einzelhäuser variierten zwischen unter 100 m² und bis zu 260 m², wobei die Grundfläche bei der Mehrzahl um die 150 m² betrug. Die Bauräume und ihre zugewiesenen Grundflächen ergeben sich aus der bisherigen Entwicklung des Gebietes und der möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke. Dabei sind Durchblicke durch die teilweise zweireihige Bebauung städtebaulich gewollt und durch die Anordnung der Bauräume gesichert. Eine Ausweisung von gleich großen Bauräumen und Baurechten war aufgrund des recht heterogenen Gebäudebestandes nicht möglich, da sich nicht vergleichbare Bedingungen ergaben, wobei ähnlich zugeschnittene Grundstücke auch vergleichbare Baurechtsausweisungen erhielten. Erschwert wurde dies insbesondere durch die sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die Lage in erster oder zweiter Reihe zur Straße sowie die ungleichen Flächenanteile der Grundstücke im Hangbereich. Die im Bebauungsplan schließlich festgesetzten Grundflächen berücksichtigen einerseits die damals bestehende Bebauung auf den Grundstücken, andererseits auch einen Abgleich der Bebauungsdichte in der Umgebung. Für Neu- und Umbaumaßnahmen sind die zusätzlich erforderlichen Flächen für den Nachweis der Pkw-Stellplätze zu berücksichtigen. Aufgrund dieser verschiedenen Faktoren fallen die so festgesetzten Bauräume und ausgewiesenen Grundflächen unterschiedlich aus. Die Bauräume und Grundflächen der Hauptgebäude stellen die machbare Verdichtung dar, bei der die Planungsziele erreicht werden (vgl. beiliegende Unterlagen zum Bebauungsplan). Damit soll der Gebietscharakter erhalten und weiterhin großzügiges Wohnen in diesem Gebiet ermöglicht werden. Die in den Bauräumen angegebenen zulässigen Grundflächen sind Höchstwerte. Eine Überschreitung darüber hinaus mit Balkonen, Überdachungen, Treppenaufgängen u.ä. ist nicht zugelassen. Mit den nach § 19 Abs.4 BauNVO definierten Flächen können die in den Bauräumen festgelegten Grundflächen um bis zu 100% überschritten werden. Damit wird den längeren Zufahrten und Wegen zu den Stellplätzen für die Gebäude in der zweiten Reihe Rechnung getragen. Eine zu hohe Versiegelung der Grundstücke wird durch die festgesetzte Obergrenze einer Gesamt-GRZ von 0,5 verhindert.

Eine besondere Problematik hat sich bei den Grundstücken Fl. Nr. 1389/6 (Bergstr. 54 u. 54 A) und Fl. Nr. 1389/3 (Bergstr. 56, vgl. anliegende Planzeichnung zum Bebauungsplan, dort rot umrandete Grundstücke) ergeben. Auf diesen beiden sehr langgestreckten Grundstücken war zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans jeweils ein Bestandsgebäude vorhanden. Im Unterschied zu allen anderen Grundstücken im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 152/GAUTING sind – bedingt durch die Grundstückszuschnitte – die Bauräume auf diesen Grundstücken so ausgewiesen worden, dass dort innerhalb des jeweils festgesetzten Baufensters entweder ein größerer einzelner Baukörper oder aber zwei eigenständige Wohngebäude errichtet werden können, um so die ggf. vorhandenen unterschiedlichen Interessen von Bauwilligen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wurde für diese Grundstücke jeweils eine einzige Grundfläche von 190 m² festgesetzt. Aufgrund der Grundfläche von insgesamt 141 m² (inkl. Wintergarten, Terrassen, Balkone und Treppen), die das auf dem Grundstück Fl. Nr. 1389/6 bestehende Gebäude Bergstr. 54 mittlerweile einnimmt, verbliebe für die Realisierung eines zweiten Gebäudes im selben Bauraum dann nur noch eine Grundfläche von 49 m². Um hier mehr Spielraum für die Errichtung eines zweiten Gebäudes im selben Bauraum zu geben wird vorgeschlagen, eine Änderung des Bebauungsplans mit folgenden Zielsetzungen durchzuführen:

- Vergrößerung des Bauraums
- Erhöhung der Grundfläche auf 200 m²
- Festsetzung einer zusätzlichen Grundfläche für eingeschossige Wintergärten, Terrassen, Balkone, Außentreppen von 80 m²

Mit diesen für das Grundstück Fl. Nr. 1389/6 vorgeschlagenen Festsetzungen wird die bisher für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 152/GAUTING geregelte maximale Versiegelung mit einer GRZ von maximal 0,5 auch künftig eingehalten. Da die bisher im Bebauungsplan für das nördlich benachbarte Grundstück Fl. Nr. 1389/3 (Bergstr. 56) vorhandenen baurechtlichen Gegebenheiten vergleichbar zu denen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1389/6 sind, wird vorgeschlagen, dieses Grundstück mit denselben Änderungen in das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan einzubeziehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0054) vom 18.06.2026.
2. Der Bauausschuss beschließt, für die Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6, Gemarkung Gauting, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 152/GAUTING einzuleiten. Die Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist, durch eine Vergrößerung der bisher festgesetzten Bauräume, eine Erhöhung der Grundfläche je Bauraum auf 200 m² sowie die Festsetzung einer zusätzlichen Grundfläche für eingeschossige Wintergärten, Terrassen, Balkone, Außentreppen von 80 m² je Bauraum auf diesen Grundstücken mehr Flexibilität für künftige Bauvorhaben zu schaffen.
3. Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 152-1/GAUTING für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6 an der Bergstraße“. Der Umgriff des Plangebiets ist in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Plandarstellung mit roter Umgrünzung kenntlich gemacht.
4. Dieses Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.
5. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird mit der Erstellung der Planunterlagen beauftragt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen fortzuführen.

Gauting, 18.06.2026

Unterschrift