



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

Az.: 21/6102-202-Gtg/Ht

Beratung Gemeinderat	Datum 06.10.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
--------------------------------	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING für ein Teilgebite zwischen Starnberger Straße und Würm; zustimmende Kenntnismahme von Bebauungsplanentwurf; Abwägung über die Stellungnahme aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs.3 Satz1 Nr. 2 BauGB

Anlagen:

20260827_Bebauungsvorschlag_Fl_Nr_80_4
261001_1851_Gau_Starnberger_Str_BPlan_Textliche Festsetzungen
261001_1851_Gau_Starnberger_Str_BPlan_V

Sachverhalt:

I. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.07.2024 für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Würm in Gauting die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING beschlossen. Die Gemeinde hatte im Vorfeld der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens mit fachlicher Unterstützung durch das Planungsbüro Lehmann, Tabillion & Castorph / München Untersuchungen zur künftigen Entwicklung des im Gemeindeeigentum stehenden sogenannten „Wunderl-Hofgrundstücks“ (= Fl. Nr. 83) an der Starnberger Straße durchgeführt. Im Zuge der Prüfung der städtebaulichen Situation und der Perspektiven in diesem Bereich zwischen Starnberger Straße und Würm ist festgestellt worden, dass die nördlich an das Wunderl-Grundstück angrenzenden Grundstücke ein erhebliches städtebauliches Entwicklungspotential aufweisen. Auf diesen Erkenntnissen aufbauend ist zunächst ein Konzept entwickelt worden, das von einer grundstücksübergreifenden Kommunbebauung für das Wunderl-Grundstück und die angrenzenden Grundstücke ausgeht.

Mit diesem Bebauungskonzept werden folgende städtebauliche Entwicklungsziele verfolgt:

- Zum einen soll durch die konkrete Situierung der Baukörper eine platzartige Aufweitung der zur Starnberger Straße hin gelegenen Vorflächen geschaffen werden: Diese Platzbildung soll durch Kommunbebauung und Konzentration der Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der in das Planungskonzept eingeschlossenen Grundstücke erreicht werden. Mit der künftigen Platzfläche an der Starnberger Straße soll dort ein qualitätvoller Aufenthaltsbereich mit belebtem innerörtlichem Charakter entstehen, in dem z.B. eine gastronomische Nutzung ermöglicht wird.
- Mit der baustrukturellen Geste der Platzbildung und der Kommunbebauung wird zugleich ermöglicht, den Eindruck eines städtebaulich zusammengehörigen Bereichs bis hin zum Hauptplatz zu vermitteln, um so die Attraktivität dieser innerörtlichen Situation - nicht zuletzt auch für künftig dort in der Erdgeschosszone anzusiedelnde Geschäfte - insgesamt zu steigern.

- Zum anderen soll mit diesem Bebauungs- und Nutzungskonzept ein weiterer Schritt unternommen werden, um – wie bereits im ISEK der Gemeinde formuliert – den Würmuferbereich im Ortszentrum zu öffnen und so diese Grünzone für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar zu machen. Dazu sollen auch in den rückwärtig gelegenen Grundstücksbereichen attraktive Aufenthaltszonen mit Fußwegen geschaffen werden, die es ermöglichen, in diesem Bereich zu flanieren oder sich auszuruhen.

Die Gemeinde möchte die für das betreffende Teilgebiet an der Starnberger Straße oben formulierten städtebaulichen Ziele durch die Aufstellung eines Bebauungsplans bauplanungsrechtlich festschreiben und damit sicherstellen, dass diese planerischen Vorgaben in diesem für die künftige Entwicklung der Ortsmitte zentralen Teilgebiet auch tatsächlich realisiert werden können. Da auch in dem Teilbereich, der östlich der Würm liegt und bislang nur als Parkplatz für Omnibusse und als Lagerfläche genutzt wird, erhebliche städtebauliche Entwicklungspotentiale vorhanden sind, hat der Bauausschuss in der Sitzung am 21.07.2026 eine entsprechende Erweiterung des Bebauungsplangebiets beschlossen. Nach verschiedenen Abstimmungsbesprechungen mit den betreffenden von der Planung berührten Grundstückseigentümern hat der Bauausschuss in der Sitzung am 21.07.2026 zudem beschlossen, die Planungsbüros Lehmann, Tabillion & Castorph / München (Städtebau) und BL9 / München (Grünplanung) mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan zu beauftragen. Durch diese Planungsbüros ist daraufhin der dieser Beschlussvorlage beigefügte Bebauungsplanentwurf erstellt worden. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet sollen demnach die folgenden städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten:

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet
- Für die an der Starnberger Straße neu zu errichtenden Gebäude vier Vollgeschosse mit Satteldach, Wandhöhe 13,40 m, Dachneigung 10 bis 15 Grad
- Zwischenbauten mit drei Vollgeschossen mit Flachdach, Wandhöhe 11,60 m
- Entlang der Starnberger Straße Festsetzung einer Vorgartenzone - keine Einzäunung zur öffentlichen Fläche zulässig
- In den Gebäuden entlang der Starnberger Straße nur gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zulässig
- Ausnahme auf den Grundstücken Fl. Nr. 89 und 92 neu zu errichtende Gebäude: Dort ist in den rückwärtig gelegenen Erdgeschossbereichen auch Wohnnutzung zulässig.
- Unterbringung der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen
- Ausbildung einer öffentlichen Platzfläche an der Starnberger Straße
- Festsetzung von Außenflächen für die Gastronomie
- In den zwischen Starnberger Straße und Würm gelegenen rückwärtigen Grundstücksbereichen teilweise öffentliche, teilweise private Grün- und Freiflächen
- Die Grundstücke auf der Würminsel (Fl. Nrn. 80/3, -/4, -/5 und -/6) werden als private Grün- und Freiflächen festgesetzt. Dieser Bereich soll bewusst als erhaltenswerte Grünzone fortentwickelt werden. Lediglich auf Grundstück Fl. Nr. 80/3 wird ein Bauraum für ein erdgeschossiges Gebäude festgesetzt, das als „Sondergebiet kulturelle Nutzung“ dienen soll. Das auf Grundstück Fl. Nr. 80/4 vorhandene Gebäude wird lediglich als baulicher Bestand aufgenommen. (Bei einem Abbruch dieses Gebäudes ist dort künftig kein neues Gebäude zulässig.)
- Öffentliche Fußwege entlang der Würm mit Spielplatz
- Öffentlicher Fußgänger- und Radfahrersteg als künftig eigenständig nutzbare Verbindung zwischen der Starnberger Straße und der Straße Zur Sägmühle
- Für die an der Straße Zur Sägmühle neu zu errichtenden Wohn-Gebäude drei Vollgeschosse mit Satteldach, Wandhöhe 10,40 m, Dachneigung 10 bis 15 Grad
- Daneben an der Straße Zur Sägmühle Festsetzung eines kleinen Bauraums für ein eingeschossiges, gewerblich zu nutzendes Gebäude
- Im Teilbereich der am Ostufer der Würm vorhandenen Sitzstufen und des künftigen eingeschossigen Gebäudes Festsetzung einer öffentlichen Grün- u. Freifläche
- Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestands aufgrund einer noch durchzuführenden vermessungstechnischen Bestandsaufnahme
- Festsetzung zusätzlich zu pflanzender Bäume

Der Entwurf des Bebauungsplans wird in der Sitzung des Gemeinderats am 06.10.2026 ausführlich vorgestellt und näher erläutert.

II. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING ist der Verfahrensschritt der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 10.08.2026 bis 10.09.2026 durchgeführt worden. Hierzu ist bei der Gemeinde die Stellungnahme der Eigentümerin des auf der Würminsel gelegenen Grundstücks Fl. Nr. 80/4 eingegangen. Mit Schreiben vom 27.08.2026 wird hierzu Folgendes erläutert:

Wir schlagen für das Grundstück ein Wohngebäude mit E+I+DG mit den Maßen 26 Meter mal 11 Meter vor. Das Gebäude wird ausschließlich für Wohnen genutzt werden. Die Pkws sollen in Carports untergebracht werden. Es wird sich nach genauer Untersuchung herausstellen, ob nicht eine TG sinnvoller wäre. Nach Willen der Gemeinde soll das Ufer der Würm der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, was ich ausdrücklich begrüße. Dem Planungswillen wollen wir entsprechen und wären bereit, an der Würm eine Fläche von ca. 500 qm bis 600 qm für die Ufergestaltung an die Gemeinde abzutreten. Wir bitten Sie, unseren Vorschlag bei der Planung des Bebauungsplans freundlichst zu berücksichtigen.

Dem Schreiben ist eine farbige Planskizze beigelegt, aus der die gewünschte Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück ersichtlich ist (vgl. anliegenden Planausschnitt).

Abwägungsvorschlag:

Die Grundstücke auf der Würminsel (Fl. Nrn. 80/3, -/4, -/5 und -/6) sollen aufgrund der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING, die von einer Bündelung von Bauflächen entlang der Starnberger Straße ausgeht, als private Grün- und Freiflächen festgesetzt werden. Lediglich auf Grundstück Fl. Nr. 80/3 wird ein neuer Bauraum für ein erdgeschossiges Gebäude festgesetzt, das als „Sondergebiet kulturelle Nutzung“ dienen soll. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 80/4 soll lediglich das dort vorhandene Gebäude als baulicher Bestand im Bebauungsplan aufgenommen werden. Bei einem ggf. erfolgenden Abbruch dieses Gebäudes soll dort künftig kein neues Gebäude zulässig sein, sondern dieser Bereich soll bewusst als erhaltenswerte Grünzone fortentwickelt werden.

Der Vorschlag hinsichtlich einer Nutzung des Grundstücks Fl. Nr. 80/4 als Bauland für ein Wohngebäude widerspricht der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING für diesen Teilbereich. Dieser Vorschlag wird daher nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0096) vom 01.10.2026.
2. Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING **in der in der heutigen Sitzung des Gemeinderats vorgestellten Fassung (Plandatum 06.10.2026)** zustimmend zur Kenntnis.
3. Der Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING erhält die Bezeichnung „für ein Teilgebiet zwischen Starnberger Straße und Zur Sägmühle beidseits der Würm.“
4. Nicht berücksichtigt wird die Stellungnahme, die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202/GAUTING eingegangen ist, entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 202/GAUTING das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

Gauting, 06.10.2026

Unterschrift