Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 20-6 / Stockdorf für den Baierplatz, Flur Nr. 1486 Tf. Gemarkung Gauting
Entwurf	Isartaler Holzhaus GmbH & Co KG Architektur Münchner Str. 56 83607 Holzkirchen
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	Schwander
Aktenzeichen	GAU 2-263
Plandatum	13.10.2026 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Verfahren 3

3. Plangebiet 4
3.1 Lage und Nutzung 4
3.2 Biotop 4
3.3 Hochwasserschutz 5

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
4.1 Landes- und Regionalplan 5
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Bebauungspläne 6
4.4 Weitere Satzungen 7

5. Bebauungskonzept 7

6. Planinhalte 8
6.1 Art der baulichen Nutzung 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung 9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 9
6.5 Bauliche Gestaltung 9
6.6 Verkehr und Erschließung 10
6.7 Immissionsschutz 10
6.8 Grünordnung, Artenschutz 10
6.9 Klimaschutz, Klimaanpassung 11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan Nr. 20-5 / Stockdorf für das Fl. St. 1486, Gemarkung Gauting aufgestellt. Ziel der Planung war es, eine Wohnbebauung im südlichen Grundstücksteil zu ermöglichen und dabei gleichzeitig die gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe im Plangebiet zu sichern. Nunmehr soll die bestehende gewerbliche Nutzung durch die Errichtung einer Werkstatt sowie dazugehöriger Lagerfläche erweitert werden, was jedoch innerhalb der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans nicht möglich ist.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das städtebauliche Ziel, nicht störendes Gewerbe in diesem zentral gelegenen Mischgebiet zu halten und die Belange der gewerblichen Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen. Daher hat der Bauausschuss des Gemeinderats Gauting in seiner Sitzung vom 29.04.2025 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Die städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung sind:

- Ermöglichung einer angemessenen baulichen Nachverdichtung im Innenbereich
- Sicherung der gemischten Nutzung durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für nicht störendes Gewerbe
- Vermeidung von Immissionskonflikten
- Abgestufte Bebauungshöhe entlang der Bahnstraße

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 20-5 / Stockdorf in der Fassung vom 23.05.2017 in einem Teilbereich ersetzt werden. Die Ausarbeitung der Planung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme auf einem Grundstück in zentraler Lage, das in einem verträglichen Maß nachverdichtet 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, 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).

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Stockdorf der Gemeinde Gauting und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1486, Gemarkung Gauting mit einer Fläche von 370 m². Das Gelände weist von West nach Ost einen Höhenunterschied von ca. 0,9 m und von ca. 0,5 m von Norden nach Süden auf. Es liegt südlich der Bahnstraße, die den Baierplatz mit dem Harmsplatz und der S-Bahn-Haltestelle Stockdorf verbindet. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationsleitungen sind dort bereits vorhanden.

Das Grundstück ist von Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Nutzungen (Kirche St. Vitus, Feuerwehr Stockdorf) umgeben. Durch die zentrale Lage sind Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle Stockdorf und die Bushaltestellen Harmsplatz und Baierplatz sind ebenso in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Durch die im Südosten verlaufende Staatsstraße St 2063 besteht eine Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.04.2025

3.2 Biotop

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Würm, ein Gewässer 1. Ordnung. Die Würm und die daran anschließenden Uferbereiche sind Teil des amtlich kartierten Biotops „Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten“ mit der Nummer 7934-0007. Die Gewässer-Begleitgehölze sind als Haupt-Biotoptyp entsprechend geschützt. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Schutzbereichs, schützenswerte Strukturen sind hier nicht vorhanden.

3.3 Hochwasserschutz

Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hierzu sind die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 14.05.2025 kann in diesem Einzelfall aus fachlicher Sicht, auf Grund folgender Punkte, auf einen Retentionsraumausgleich verzichtet werden:

- Lage im bebauten Innenbereich / Nachverdichtung
- Auf Grund der geringen Fließgeschwindigkeit, befindet sich das Vorhaben nicht in einem abflusswirksamen Bereich.
- Auf Grund des geringen Volumens, ist keine maßgebliche Beeinflussung des Hochwassers zu erwarten.
- Lokale Ausuferung, wodurch sich keine neuen Fließwege ergeben.

Um einem Eindringen von Hochwasser vorzubeugen wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens auf 550,0 m ü.NN festgesetzt.

Da das Plangebiet innerhalb von 60 Metern zur Würm liegt, sind Anlagen nach § 36 WHG und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, werden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14) beachtet. Dies betriff insbesondere die flächensparende Siedlungsentwicklung (RP14 BII (G) 1.2), eine verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (RP14 BII (G) 1.5) und den Vorrang der Innenentwicklung (RP14 BII (Z) 4.1).

Das Plangebiet grenzt an den regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe" (RP14 B II (Z) 4.6.1). Die Darstellung des Grünzugs im Bereich Stockdorf ist aufgrund der geringen Breite schematisch. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, entspricht die Bebauungsplanänderungen den regionalplanerischen Vorgaben.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) liegt das Gebiet in einem Mischgebiet. Im Umfeld befinden sich im Westen und Osten Allgemeine Wohngebiete (WA) und im Norden ein Gewerbegebiet (GE). An der westlichen Grenze des Plangebietes ist im rechtswirksamen FNP eine Signatur zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt. Hier ist die Einhaltung der Immissionsschutzwerte für schutzbedürftige Baugebiete zu beachten. Der Bebauungsplan sieht weiterhin eine gemischte Nutzung vor. Er entwickelt sich daher aus dem rechtswirksamen FNP.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtwirksamen FNP mit Landschaftsplan 06.02.1990 mit Plangebiet, ohne Maßstab

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 20 / Stockdorf für den Baierplatz in Kraft getreten am 16.12.1971 und der Bebauungsplan-Änderung Nr. 20-5 / Stockdorf für den Baierplatz, Fl. Nr. 1486 in der Fassung vom 23.05.2017. Diese treffen folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie Wandhöhen geregelt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch sehr enge, baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt, die Erweiterungsmöglichkeiten stark einschränken.
- Auch offene Stellplätze und Nebenanlagen werden auf einzelne Flächen beschränkt und schränken dadurch die Flexibilität stark ein.
- Der Bebauungsplan trifft gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung.
- Die örtlichen Verkehrsflächen sind durch eine Straßenbegrenzungslinie an der Bahnstraße festgesetzt.

Die o. g. Festsetzungen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und sollen daher geändert werden.

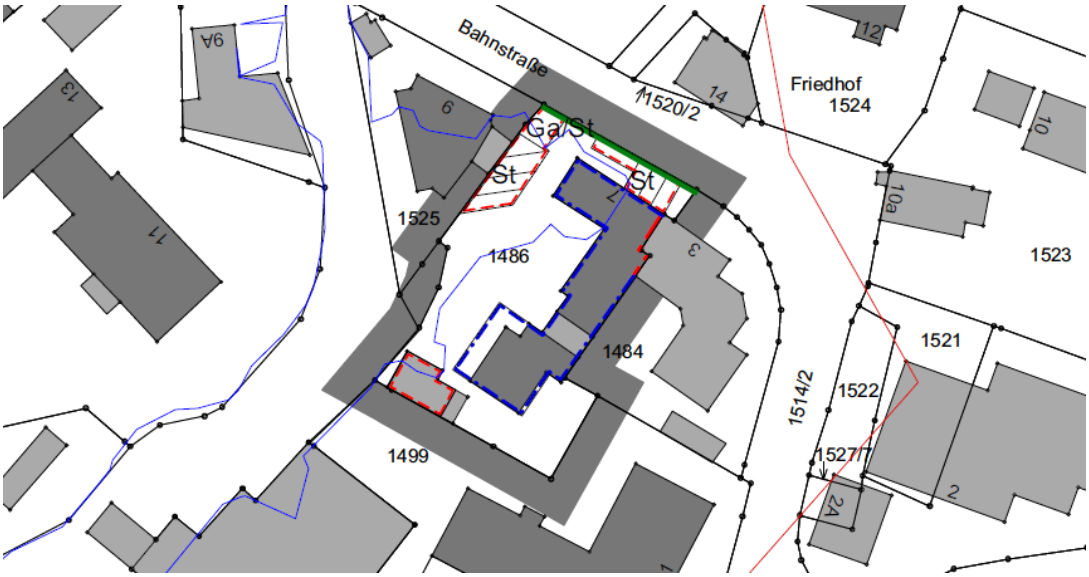

Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 20-5 / Stockdorf für den Baierplatz Flur Nr. 1486, Gemarkung Gauting in der Fassung vom 23.05.2017.

4.4 Weitere Satzungen

Darüber hinaus gelten in der Gemeinde Gauting folgende städtebauliche Satzungen, die bei der Planung zu beachten sind:

- Stellplatzsatzung
- Einfriedungssatzung
- Abstandsflächensatzung

5. Bebauungskonzept

Für die künftige Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebs wurde vom Grundstückseigentümer ein Bebauungskonzept erstellt. Es sieht einen eingeschossigen gewerblich genutzten Anbau an der Bahnstraße in westlicher Richtung mit einer Breite von ca. 5,75 vor. Dadurch wird die Zufahrt an die westliche Grundstücksgrenze verschoben, die zu den bereits bestehenden Garagen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze führt. Südlich des Anbaus ist eine Kellertreppe, nördlich ist eine Hebebühne geplant.

Für das Bebauungskonzept wurde ein Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting erstellt, und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Ebenso wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt um eine Störung der Umgebung durch die gewerbliche Nutzung auszuschließen. Da sich das Vorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Würm befindet, wurde die Genehmigungsfähigkeit mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Das Bebauungskonzept entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Erweiterung ist im Verhältnis zur bestehenden Bebauung gering und führt zu einer angemessenen Innenentwicklung. Durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird langfristig ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und nicht störendem Gewerbe sichergestellt. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu

dem Ergebnis, dass durch die geplante Nutzung Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind. Der erdgeschossige Erweiterungsbau führt zu einer abgestufte Bebauungshöhe entlang der Bahnstraße.

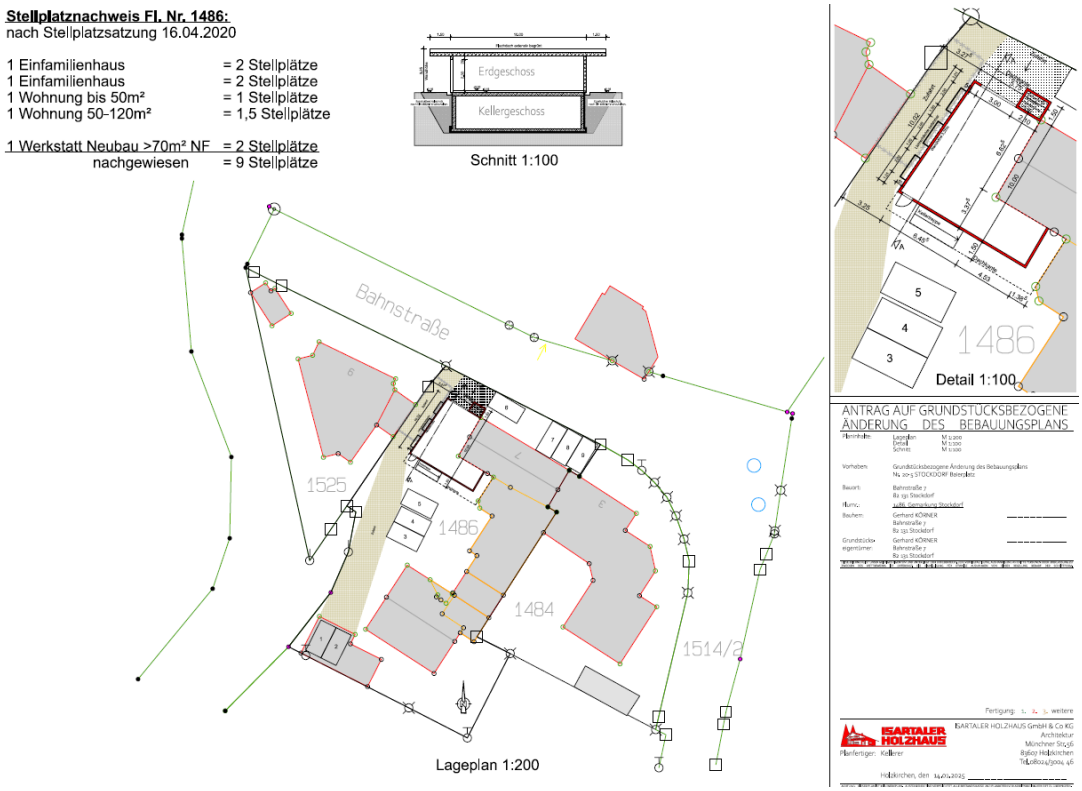

Abb. 5 Bebauungskonzept – Antrag auf Grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplan, Isartaler Holzhaus, Stand 14.02.2025

Das Bebauungskonzept widerspricht jedoch den Festsetzungen des rechtwirksamen Bebauungsplans in folgenden Punkten:

- Der Erweiterungsbau liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die Anordnung der Stellplätze und Nebenanlagen weicht von den dafür festgesetzten Flächen ab.
- Das Flachdach des Erweiterungsgebäudes widerspricht der festgesetzten Dachform.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies fügt sich verträglich in die Umgebung ein, die geprägt ist durch Gemeinbedarfsnutzungen im Nordwesten, Wohnnutzungen im Westen und Osten sowie Mischgebietsnutzungen im Süden. Um die gemischte Nutzung innerhalb des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 20 / Stockdorf weiterhin zu sichern, werden im vorliegenden Änderungsbereich Nr. 20-6 / Stockdorf Wohngebäude ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Größe hierfür nicht geeignet ist. Eine gemischte Nutzung im Plangebiet ist weiterhin sichergestellt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird künftig nicht mehr über die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse, sondern alleine über die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundfläche wird mit 80 m² festgesetzt. Für städtebaulich wenig wirksame bauliche Anlagen, wie Außentreppen, Dachüberstände, Vordächer, Lichtschächte und Terrassen wird eine zusätzliche Grundrundfläche von 45 m² festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 305 m² überschritten werden. Dadurch wird auf dem Grundstück eine maßvolle Bebauung ermöglicht, gleichzeitig jedoch ausreichende Grün- und Freiflächen sichergestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen von 3,5 m schafft einen Übergang zu der westlich anschließenden eingeschossigen Bebauung auf Fl. St. Nr.1525.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche des Grundstücks wird durch eine Baugrenze festgelegt, die den geplanten Anbau einschließt. Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf eine Verortung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird künftig verzichtet. Somit sind offene Stellplätze künftig im gesamten Plangebiet zulässig, was eine größere Flexibilität ermöglicht. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Die notwendigen Stellplätze sind nach den Maßgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die festgesetzte Gesamtgrundfläche ist zu beachten.

6.5 Bauliche Gestaltung

Die bestehende Bebauung in der näheren Umgebung weist eine heterogene Dachlandschaft mit unterschiedlichsten Dachformen (Pult-, Flach- und Satteldächer) auf. Diese gestalterische Uneinheitlichkeit wirkt sich nachteilig auf das Erscheinungsbild des Areals aus und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Zur Herstellung einer gestalterischen Beruhigung und zur besseren Einfügung in die umliegende Bebauung werden daher für den geplanten Anbau nur Flachdächer zugelassen. Im Sinne einer nachhaltigen Bauweise und zur Förderung erneuerbarer Energien sind Solaranlagen auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Hierdurch wird sowohl dem Klimaschutz als auch dem Interesse an funktionalen, energieeffizienten Gebäuden Rechnung getragen.

6.6 Verkehr und Erschließung

Das Grundstück ist durch die nördlich angrenzende Bahnstraße erschlossen. Die örtlichen Verkehrsflächen werden durch eine Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

Die Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (insbesondere wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.

Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinde Gauting ist der Würmtal-Zweckverband (WZV) zuständig. Die öffentliche Wasserversorgung ist sichergestellt. Aufgrund der vorherigen Nutzung ist das Gebiet bereits an das Telekommunikations- und Energieversorgungsnetz, die Abfallentsorgung angeschlossen.

6.7 Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wurde seitens des Ingenieurbüros Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 225009 / 2 vom 27.01.2025) durchgeführt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis zu erbringen, dass durch den geplanten Betrieb der Werkstatt die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden Bebauung nicht überschritten werden. Hierzu sind die erforderlichen organisatorischen, baulichen und technischen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten. Die Angaben des Auftraggebers vom 22.01.2025 zum geplanten Betriebsablauf werden bei der Erstellung der Gutachten berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen, dass es aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegel in Höhe von maximal 49 dB(A) tags und 31 dB(A) nachts kommt. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA- bzw. MI-Gebiete werden tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der umliegenden Wohnbebauung werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Schalldämm-Maß der Außenbauteilflächen der Werkstatt (Dach, Wände, Türen, Fenster) muss mindestens R''w = 30 dB betragen.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und als Anlage beigefügt.

6.8 Grünordnung, Artenschutz

Das Plangebiet weist derzeit nur einen geringen Baumbestand auf. Zur Förderung der Biodiversität sowie zur städtebaulichen Aufwertung werden Maßnahmen zur Begrünung der unbebauten Flächen vorgesehen. Unbebaute Flächen sind daher zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Somit werden die versiegelten Flächen im notwendigen Maß begrenzt und das Erscheinungsbild der Freiflächen qualitativ sichergestellt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Würm. Einfriedungen sind daher sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen. Dies gewährleistet die Durchlässigkeit für wildlebende Tiere (insbesondere Kleinsäuger).

6.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Gemeinde Gauting, den .....

.....
Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister