Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 152-1 / Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6

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 QS: GK
Aktenzeichen	GAU 2-270
Plandatum	13.10.2026 (geänderter Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Verfahren 3

3. Plangebiet 4

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
4.1 Ziele der Raumordnung 5
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 152/ Gauting 6

5. Planinhalte 7
5.1 Grundfläche 7
5.2 Baugrenzen 7
5.3 Grün- und Freiflächen 8
5.4 Artenschutz 9
5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung 9
5.6 Sonstiges 9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2014 den Bebauungsplan Nr. 152/ Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße aufgestellt. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans war die Steuerung der Innenentwicklung. Dabei sollte insbesondere die Hangkante des Würmtals dauerhaft von Bebauung freigehalten werden und die Bebauung oberhalb der Hangkante in ihrem Charakter mit den noch prägenden Einzelhäusern und einzelnen Villen, der Vielfalt an Haustypen und seiner Durchgrünung mit teilweise mächtigem Baumbestand erhalten bleiben. Dafür wurde ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der insbesondere durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und des zu erhaltenden Baumbestands die vorhandene städtebauliche Struktur bewahrt, gleichzeitig auf den einzelnen Grundstücken angemessen Nachverdichtungsmöglichkeiten schafft.

Allerdings ergeben sich auf zwei Grundstücken im Plangebiet durch das Zusammenspiel von großzügigen Baugrenzen und geringer Grundflächen Schwierigkeiten eine angemessene Bebauung zu verwirklichen. Auf den beiden Fl. St. Nr. 1389/3 und 1389/6 kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen neben dem Bestandsgebäude jeweils ein weiteres Gebäude untergebracht werden; allerdings lässt die festgesetzte Grundfläche bei Abzug der bereits für das Bestandsgebäude in Anspruch genommenen Grundfläche nach Auffassung der Gemeinde kein der Umgebung entsprechendes Einzelhaus mehr zu.

Daher hat der Bauausschuss des Gemeinderats am 23.06.2026 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6 den Bebauungsplan Nr. 152/ Gauting zu ändern und die Ausarbeitung der Planunterlagen dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Die städtebauliche Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist, durch eine Vergrößerung der bisher festgesetzten Bauräume, eine Erhöhung der Grundfläche je Bauraum sowie die Festsetzung einer zusätzlichen Grundfläche für Terrassen, Balkone, Außentreppen und eingeschossige Wintergärten auf diesen Grundstücken mehr Flexibilität für künftige Bauvorhaben zu schaffen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entspricht. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

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

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden des Hauptorts Gauting östlich der Bergstraße und umfasst die beiden Grundstücke mit der Fl. Nr. 1389/3 und 1389/6 mit einer Größe von insgesamt ca. 1916 m². Es wird über die Bergstraße im Westen verkehrlich und technisch erschlossen.

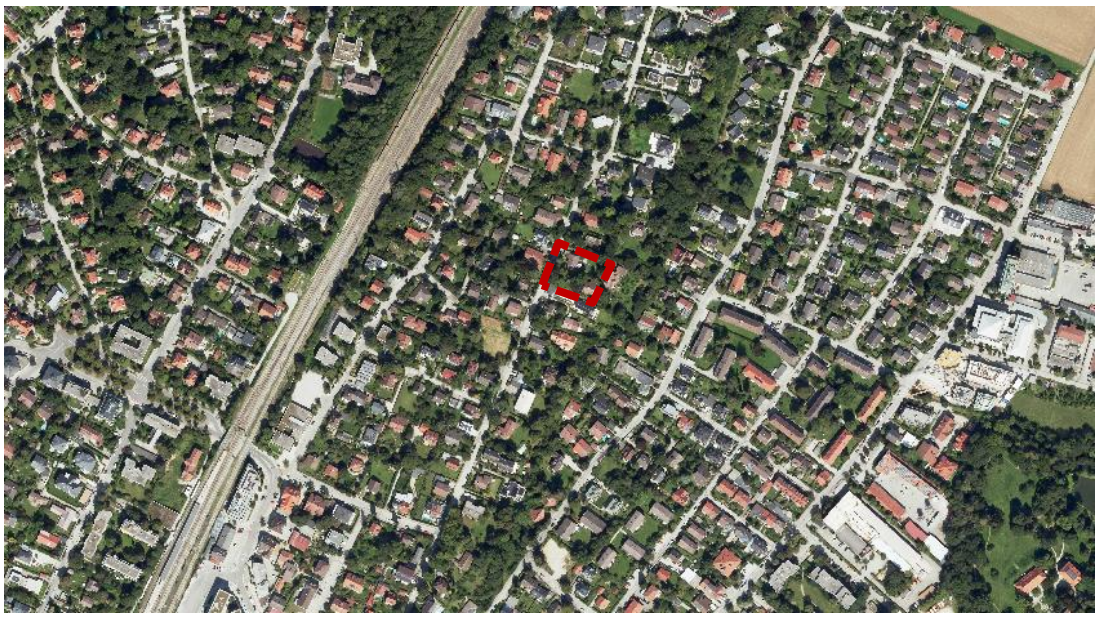


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2025

Die Wasserversorgung und die Abwasser-Entsorgung erfolgen über den Würmtal-Zweckverband. Die entsprechende Satzung ist zu beachten. Nördlich des Plangebietes befinden sich Erdgas-Anschlussleitungen der SWM, auf die bei Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen ist.

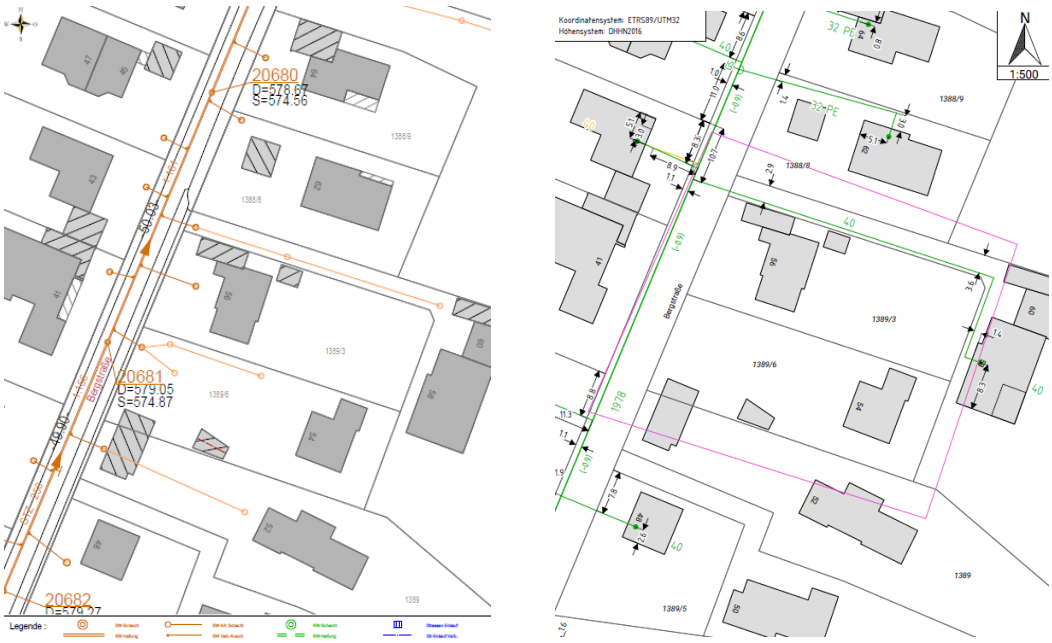


Abb. 2 Spartenauskunft Abwasser (links) und Gasversorgung (rechts): Quelle: WZV und SWM

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan München (RP14) als verbindliche Ziele (Z) oder Grundsätze (G), die der Abwägung bedürfen, festgelegt sind. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP und des RP14 relevant:

- Gemäß LEP 3.2 (Z) und RP14 B.II.4.1 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.
- Gemäß LEP 3.1 (G) und RP14 B.II.1.2 (G) soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen.
- Gemäß LEP 1.3.1 (G) sowie LEP 1.3.2 (G) sind Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel zu treffen.

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung, die eine flächensparende Siedlungsentwicklung in einem bestehenden, vollständig erschlossenen innerörtlichen Wohngebiet vorsieht. Durch eine ausreichende Durchgrünung wird die thermische Belastung reduziert; eine Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung ermöglicht weiterhin eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Durch die Planung werden die entsprechenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet und umgesetzt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der am 06.02.1990 rechtswirksam wurde. Dort wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO dargestellt. Die vorhandenen Gehölze und der Hang als landschaftlich besonders wertvoller Bereich (Geländeform, Gehölzstruktur, Ökologie) sind ebenfalls im FNP dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich weiterhin aus dem Flächennutzungsplan, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

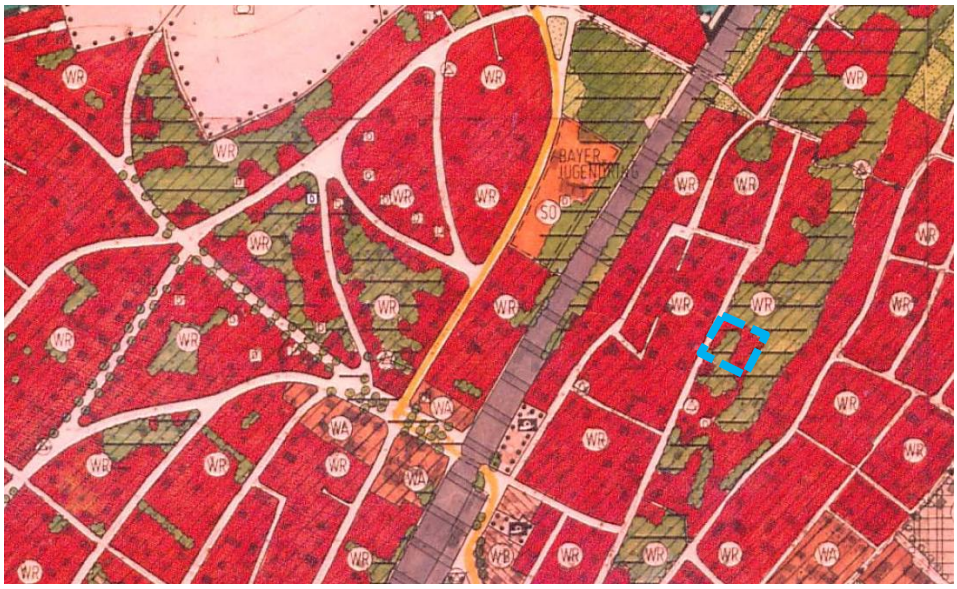


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP vom 06.02.1990, Plangebiet (türkis), ohne Maßstab

4.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 152/ Gauting

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 / Gauting, für einen Teilbereich östlich der Bergstraße i. d. F. vom 04.11.2014, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 07.11.2024. Dieser trifft für den Änderungsbereich im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) fest.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine höchstzulässige Grundfläche (GR) je Bauraum von jeweils 190 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche um 100 % durch Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen, jedoch nur bis zu einer GRZ gesamt von 0,5.
- Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt. Dadurch ist eine Realteilung der beiden jeweils 958 m² großen Grundstücke (Fl. Nr. 1389/3 und 1389/6) nicht zulässig.
- Die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Wohnungen wird durch die Grundstücksgröße gesteuert. Je volle 400 m² Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Dadurch sind auf den beiden Grundstücken im Änderungsbereich jeweils zwei Wohnungen zulässig.
- Zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen wird eine traufseitige Wandhöhe von max. 6,5 m festgesetzt. Dabei gilt als Wandhöhe die Traufhöhe der straßenzugewandten Fassade, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Wand.



Abb. 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 152 / Gauting mit Änderungsbereich, o. Maßstab

- Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch baukörperähnliche Baugrenzen festgesetzt. Dabei sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich bei den Fl. St. Nrn., 1389/3 und 1389/6 die Bauräume so groß gefasst, dass auch zwei Baukörper dort angeordnet werden können.
- Es werden nur Einzelhäuser zugelassen; ein Grenzanbau wird ausgeschlossen. Die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wurde nach damaligem Recht explizit angeordnet.
- Als gestalterische Festsetzungen auf Grundlage des Art. 81 BayBO wurden Vorgaben zu Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten aufgenommen.
- Vorhandene ortsbildprägende Bäume wurden in einem Baumbestandsplan aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt. Weitere Bäume sind hinweislich dargestellt. Daneben sind weitere Bäume entsprechend der Grundstücksgröße, bzw. -breite zu pflanzen.

5. Planinhalte

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung Nr. 152-1/ Gauting ändert den Bebauungsplan Nr. 152 / Gauting in folgenden Punkten:

5.1 Grundfläche

Auf den beiden Fl. St. Nr. 1389/3 und 1389/6 kann innerhalb der festgesetzten Baugrenzen neben dem Bestandsgebäude jeweils ein weiteres Gebäude untergebracht werden. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden entspricht auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gauting. Allerdings ist die festgesetzte Grundfläche von 190 m² bei Abzug der bereits für das Bestandsgebäude in Anspruch genommenen Grundfläche nach Auffassung der Gemeinde nicht ausreichend für ein der Umgebung entsprechendes zusätzliches Wohngebäude.

Daher soll die zulässige Grundfläche geringfügig von 190 m² auf 200 m² erhöht werden. Dadurch sind auf den beiden Grundstücken jeweils zwei Baukörper in einer gebietstypischen Größe zulässig.

Auch städtebaulich wenig wirksame Teile baulicher Anlagen wie Terrassen, Balkone Außentreppen und erdgeschossige Wintergärten sind zur Grundfläche zu rechnen. Da diese jedoch die Nutzung des Außenwohnraums deutlich verbessern und in der Kubatur nur geringfügig in Erscheinung treten, wird für diese Bauteile nach § 16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 80 m² festgesetzt.

Für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen wird eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 470 m² festgesetzt. Damit wird die Unterbringung der notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Grundstücken sichergestellt, gleichzeitige eine Gesamt-GRZ von 0,5 weiterhin eingehalten.

5.2 Baugrenzen

Um ausreichend Flächen für Außenwohnräume zu schaffen, werden die Baugrenzen nach Westen und Osten um eine Zone erweitert, in der nur Terrassen, Balkone und Außentreppen zulässig sind, die städtebaulich wenig in Erscheinung treten und die

für das Ortsbild verträgliche Kubatur nicht beeinträchtigen.

Zur straßenabgewandten Seite nach Osten werden auch erdgeschossige Wintergärten zugelassen, die die Nutzung solarer Strahlungswärme ermöglichen. Durch die Lage auf der Rückseite sind sie nicht einsichtig und beeinträchtigen das Straßenbild nicht.

5.3 Grün- und Freiflächen

Der Erhalt des 2014 detailliert aufgenommenen Baumbestandes ist der Gemeinde aus Gründen des Ortsbildes und vor dem Hintergrund des Klimawandels ein besonderes Anliegen. Innerhalb des Plangebietes wurden sechs Bäume als zum Erhalt festgesetzt:

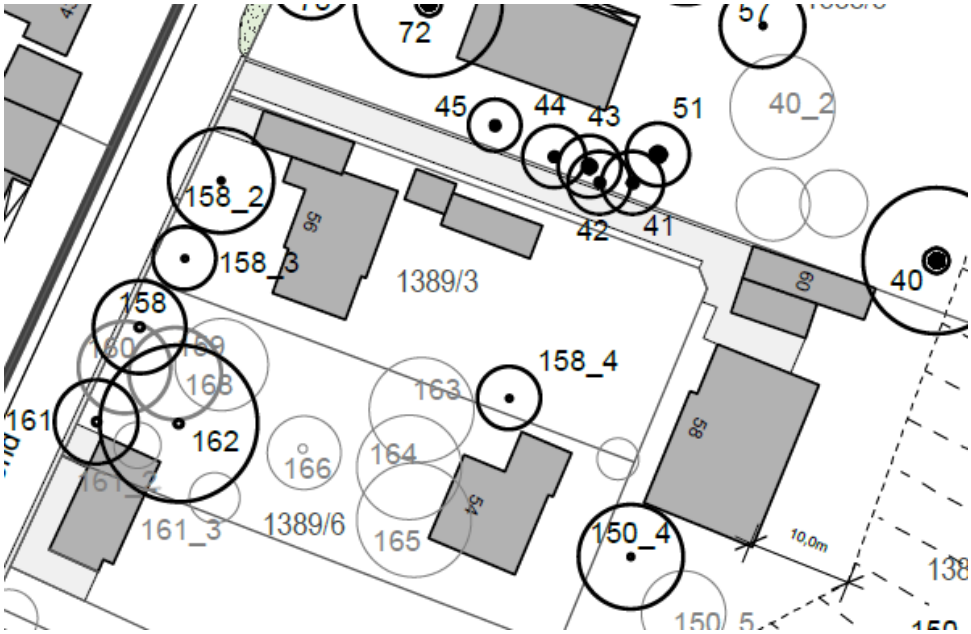


Abb. 5 Auszug aus dem Baumbestandsplan, o. Maßstab

- 158_2 Chamaecyparis (Scheinzypresse), StU 2,0 m, Krone D 10 m, H 13 m
- 158_3 Chamaecyparis (Scheinzypresse), StU 1,2 m, Krone D 6 m, H 10 m
- 158_4 Chamaecyparis (Scheinzypresse), StU 2,0 m, Krone D 6 m, H 20 m
- 158 Fagus silvatica `purpurea´ (Blut-Buche), StU 1,4 m, Krone D 10 m, H 18 m
- 161 Fagus syilvatica (Rot-Buche), StU 0,9 m, Krone D 8 m, H 11 m
- 162 Fagus syilvatica (Rot-Buche), StU 2,1 m, Krone D 15 m, H 20 m

Nach Ortseinsicht durch die Gemeindeverwaltung am 09.07.2026 sind nicht mehr alle der festgesetzten Bäume vorhanden, Nr. 158 und 162 fehlen. Um den Entfall auszugleichen, wird im Bebauungsplan die Pflanzung von hochwertigen, klimaresistenten Arten festgesetzt: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), jeweils als Wildform, viermal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm festgesetzt.

5.4 Artenschutz

Aufgrund der gut durchgrünten Umgebung ist im Plangebiet mit dem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten wie Vögeln, insbesondere Höhlenbrütern und auch Fledermäusen zu rechnen, die hinter Holzverkleidungen, in Rollokästen u.ä. der Bestandsgebäude ihre Jungen aufziehen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan zusätzlich artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen.

5.5 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.

Der Hangbereich zwischen Berg- und Hangstraße wird weiterhin freigehalten und die Innenentwicklung auf den bereits bebauten Bereich beschränkt.

Der Bebauungsplan umfasst einen vollständig bebauten Bereich mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan, welcher durch den hier vorliegenden Bebauungsplan lediglich überarbeitet und nachverdichtet wird. Einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets wird durch Grünordnungsfestsetzungen Rechnung getragen. Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers ist gegeben. Der Eingriff in die Natur erfolgt im Rahmen bereits bestehender Bebauung durch freistehende sowie in geringem Ausmaß bodenversiegelnde Einzelhäuser und bedarf somit keiner gesonderten naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

5.6 Sonstiges

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 152 / Gauting für einen Teilbereich östlich der Bergstraße i.d.F. vom 04.11.2014 gelten unverändert fort.

Gemeinde Gauting, den .....

.....
Maximilian Platzer, Erster Bürgermeister