



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	25.07.2017	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Aufstellungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme zum Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße

**Anlagen:**

20170713\_PlanuFestsetz\_zustimmendeKenntnisn\_GAU425\_unterbrunn\_20170612  
20170717\_Lageplan\_Geltungsbereich

---

**Sachverhalt:**

1. Im November 2013 wurde für das am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn, direkt östlich des Reißbachs gelegene Grundstück Fl.Nr. 190 (heute Fl.Nrn. 190 und 190/4) ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten (eine davon barrierefrei) und einer Gewerbeeinheit eingereicht. Ein bestehender Betrieb soll innerhalb Unterbrunns dorthin verlagert werden. Aufgrund der Außenbereichslage wurde dieses Vorhaben sowohl von der Gemeinde als auch vom Landratsamt abgelehnt und der Antrag schließlich zurückgezogen. Die Gemeinde überlegte daraufhin, in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern, um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen.
2. Im Vorfeld einer denkbaren Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich unmittelbar im Anschluss an den Reißbach wurde u.a. das Wasserwirtschaftsamt Weilheim um eine Stellungnahme zu einer möglichen Baulandausweisung gebeten. Dieses teilte mit Schreiben vom 11.07.2014 mit, dass die Gemeinde Gauting auf die Notwendigkeit der Erstellung eines integrierten Hochwasserrückhalte- und Schutzkonzepts für den Reißbach nachdrücklich hingewiesen wurde. Erst nach Vorlage des berechneten Überschwemmungsgebiets eines HQ<sub>100</sub> am Reißbach in Unterbrunn durch die Gemeinde kann eine Aussage zum Bauen in dem vorgesehenen Bereich gemacht werden. Daher wäre ein Bebauungsplan zusammen und in Übereinstimmung mit den Anforderungen an den Hochwasserschutz zu erstellen. Um eine naturnahe Gewässerentwicklung und eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung zu garantieren, sollte beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5 m von jeglichen Anlagen (u.a. Verkehrsfläche) frei bleiben.
3. In einer Besprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim, der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Starnberg sowie den beauftragten Ingenieur- und Landschaftsarchitekturbüros kam man überein, dass ein (förderfähiger) Ausbau auf bzw. eine Freilegung für ein 100-jähriges Hochwasser nicht realisierbar ist. Dennoch möchte die Gemeinde den Hochwasserschutz und -abfluss am Reißbach verbessern. Da sich der Eigentümer der damaligen Fl.Nr. 190 bereit erklärte, für eine Verbesserung der Hochwassersituation die benötigten Flächen an die Gemeinde zu veräußern, wurden für den Bereich nördlich der Gautinger Landstraße ein Hochwasserschutzkonzept sowie eine Landschaftspflegerische Begleitplanung (LBP) für das erforderliche wasserrechtliche Verfahren in Auftrag gegeben.

Damit besteht nun die für die Hochwassersicherheit des Ortsteils entscheidende Möglichkeit, in einem ersten Schritt den Unterlauf des Bachs hochwasserfrei auszubauen (hier ist die Gesamtwassermenge des Einzugsgebiets anzusetzen). Gleichzeitig werden in dieser Untersuchung die ggf. notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen für eine Bebauung der Fl.Nr. 190 ausgearbeitet.

4. Mit Schreiben vom 18.10.2016 stellte die Gemeinde Gauting im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz Reißbach im nördlichen Unterbrunn beim Landratsamt Starnberg den Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Darin wird erläutert, dass sich nach den Berechnungen sowohl die geplante Bebauung sowie die Zufahrt im Bestand im Überschwemmungsgebiet des Reißbachs befinden und das Abflussgeschehen geringfügig negativ beeinflussen würden. Durch Aufweitung des Reißbachs können die negativen Auswirkungen vollständig beseitigt werden, gleichzeitig wirkt sich diese wegen des sehr geringen Längsgefälles des Bachlaufs deutlich positiv auf das Abflussgeschehen im gesamten Ortsbereich aus, womit die Hochwasserfreilegung des Ortsbereichs von Unterbrunn wesentlich vereinfacht bzw. erst ermöglicht wird. Ob für den gesamten Ort eine Hochwasserfreilegung mit dem Ausbaustandard HQ<sub>100</sub> gelingt, werden weitere Planungen aufzeigen, hier wurde die maximal mögliche Grundlage geschaffen.  
Der zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gehörende Landschaftspflegerische Begleitplan wurde in enger Abstimmung mit der technischen Planung erarbeitet, um vor allem auch einen aus ökologischen Gesichtspunkten optimalen Ausbau mit bestmöglicher naturschutzfachlicher Aufwertung zu erzielen. Geplant ist der Umbau des Bachlaufs nördlich der Gautinger Landstraße auf ca. 145 m Länge mit Krümmung und deutlicher Aufweitung des Bachbetts auf das 2- bis 3-fache. Die Höhenlage der Sohle wird aufgrund der Zwangspunkte durch den oberhalb liegenden Durchlass und die sich nördlich fortsetzende, noch ca. 0,8 m eingetiefte Sohle nicht geändert. Die Ufer werden abgeflacht und künftig über variierende Neigungen verfügen. Zusätzlich wird in der Sohle ein Niedrigwassergerinne angelegt. Gemäß § 15 BNatschG sind Eingriffe (hier Baumaßnahmen im Rahmen des Gewässerbaus) in Natur und Landschaft zu vermeiden sowie nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen (nach Bayerischer Kompensationsverordnung mit Biotopwertliste, Stand März 2014). Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um die ökologische Umgestaltung des Reißbachabschnitts mit Profilaufweitung, die Ausbildung flacherer, unregelmäßiger Ufer, das Einbringen von Sonderstrukturen sowie die Anlage eines Ufersaums und von Begleitgehölzen auf einer Fläche von insgesamt knapp 2800 qm.
5. Mit Datum vom 14.02.2017 erteilte das Landratsamt Starnberg den Plangenehmigungsbescheid zur Aufweitung des Reißbachs nördlich der Gautinger Landstraße auf Fl.Nr. 533, Gemarkung Unterbrunn. Da mit den darin getroffenen Maßnahmen auch das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 190 hochwasserfrei wird, kann nun die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.
6. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer barrierefreien Wohnung und einer Gewerbeeinheit zu schaffen und städtebaulich in die umgebende Bebauung einzufügen.
7. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
8. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Planungskosten ist mit den Bauherren ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
9. Mit der Bauplanungsrechtsnovelle im Mai 2017 wurde mit § 13 b BauGB eine weitere Anwendung des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB) eingefügt. Dies betrifft Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Hierfür muss die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 10.000 qm betragen und der Satzungsbe-

schluss bis zum 31.12.2021 gefasst sein. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten wie beim Verfahren nach § 13 a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan bereits (sowohl für die Umgestaltung des Reißbachs als auch für das Bauvorhaben) ermittelten und direkt am Reißbach gelegenen Ausgleichsflächen können so dem gemeindlichen Ökokonto zugeschlagen werden. Sie sind aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit dieser Gesetzesänderung ist nun auch keine Änderung des Flächennutzungsplans mehr notwendig, sondern es erfolgt für diesen Bereich im Wege der Berichtigung eine Anpassung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

10. Ein Planentwurf zu dem Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße (Fl.Nrn. 190, 190/4 Tfl., 190/5 Tfl.) wurde bereits ausgearbeitet. Als Art der baulichen Nutzung wird hier gemäß § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei können wegen der Lage am Ortsrand, der Erschließung und da hier ein Gewerbebetrieb (Tür- und Tortechnik) untergebracht werden soll, gemäß § 4 Abs. 3 lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach Nr. 2 ausnahmsweise zugelassen werden. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Nord-Süd-Ausrichtung (maximale Wandhöhe 6 m, nur Satteldach mit Dachneigung von 30° - 35°). Diesem ist im Westen ein eingeschossiger Vorbau (maximale Wandhöhe 3 m, nur Flachdach) vorgelagert. Die Erschließung erfolgt von der Gautinger Landstraße über die Fl.Nr. 190/4 mittels einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reißbachs inkl. Böschung zu belasten ist. Die gemäß dem in der Gemeinde üblichen Stellplatzschlüssel notwendigen Stellplätze werden gebündelt in der südöstlichen Ecke des Grundstücks untergebracht. Hier befindet sich von der Frohnloher Straße in Richtung Westen ein starkes Gefälle, das für die Unterbringung der Garagen genutzt werden soll, so dass diese in den Hang integriert sind. Sie werden über die Fl.Nr. 190/4 und anschließend über eine interne Erschließung im Süden des Gebäudes angefahren. Die übrigen Stellplätze sollen auf dem Dach der Garagen angeordnet und direkt von der Frohnloher Straße erschlossen werden. Da sich zwischen den Stellplätzen und der Straße noch ein kleiner Streifen in fremdem Eigentum befindet, ist hier eine weitere Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht notwendig. Die entsprechenden Zufahrtsbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Über eine daran anschließende Treppe kann man auf das tiefer liegende Baugrundstück gelangen. Somit sind nur in der Fläche für Nebenanlagen Garage, Stellplätze, Treppe und Müllhäuschen zulässig. Die höchstzulässige Grundfläche wird mit 270 qm vorgesehen und darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Aufgrund der Nähe zum Reißbach ist es notwendig, bei der Errichtung des Gebäudes einen Freibord zu berücksichtigen, weshalb die Oberkante Erdgeschossrohfußboden auf 584,85 m ü.NN festgelegt wird. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Um am Ortsrand eine einfache Bebauung mit klaren Baukörpern zu erhalten, ist nur Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 35° bzw. beim Vorbau Flachdach zulässig (siehe oben). Für mögliche Gauen werden die Größen und Abstände geregelt.  
Zur Einbindung des neu ausgewiesenen Baulands am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn werden zusätzlich grünordnerische Festsetzungen getroffen. So wird an der nördlichen sowie an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine private Grünfläche festgesetzt, die zu begrünen und von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einzäunungen entlang der Grundstücksgrenze freizuhalten sind. In dieser privaten Grünfläche ist im Norden, im Anschluss an die Stellplätze, ein Hangbereich festgesetzt, der nicht abgetragen werden darf. Um eine ausreichende Eingrünung zum Ortsrand hin zu erhalten ist in der privaten Grünfläche je 2 lfm ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen und als Wildstrauchhecke ohne Formschnitt zu entwickeln. Die Sträucher dürfen aber in Lücken und Trupps gesetzt werden, um einzelne Ausblicke in die Landschaft zu ermöglichen. Zusätzlich sind insgesamt mindestens vier standortgerechte, heimische Laubbäume mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Zwei der Bäume können durch jeweils zwei Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Mindestens zwei der Bäume sind in der seitlichen sowie einer in der nördlichen privaten Grünfläche zu pflanzen. Sofern Flachdächer nicht als Stellplätze oder Terrassen genutzt werden, sind diese

mindestens extensiv mit mindestens 10 cm Substrataufbau zu begrünen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsflächen sind ausschließlich mit Schotterrasen zu begrünen.

Anlage: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0580) vom 17.07.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 190, 190/4 Tfl. und 190/5 Tfl., Gemarkung Unterbrunn.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer barrierefreien Wohnung und einer Gewerbeeinheit zu schaffen und städtebaulich in die umgebende Bebauung einzufügen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Planungskosten ist mit den Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Aufstellungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.
8. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße zustimmend zur Kenntnis.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 20/UNTERBRUNN auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gauting, 17.07.2017

Sachbearbeiter/in:

(Unterschrift)

Amtsleiter/in:

(Unterschrift)

**Gauting, 21.07.2017**

---

**Unterschrift**