

Gemeinde

**Gauting**

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

NR. 20 / UNTERBRUNN für einen Teilbereich  
nördlich der Gautinger Landstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-225

Bearb.: Ang

Plandatum

25.07.2017

19.12.2017

26.06.2018

**Begründung**

## 1 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, also als Außenbereich ausgewiesen. Direkt nördlich des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ an.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan 14 Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ im regionalen Grünzug Nr. 4 „Herschinger Moos/Weßlinger See“. Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung des ausreichenden Luftaustauschs, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen und nicht geschmälert werden. Aus Sicht der Regierung von Oberbayern kann aber davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner geringen Größe die Funktion des regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt.

~~Durch die Bauplanungsrechtsnovelle vom Mai 2017 ist es nun, durch die Anwendung des neuen § 13 b BauGB möglich, Bebauungspläne für Flächen die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und für Wohnnutzung vorgesehen sind ebenfalls im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 10.000 qm beträgt und der Satzungsbeschluss voraussichtlich vor dem 31.12.2021 gefasst wird, kann dieses Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von einer Änderung des Flächennutzungsplans kann dabei abgesehen werden, dieser Bereich wird ausschließlich im Wege der Berichtigung angepasst.~~

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren begonnen. Gemäß dem erst später eingegangenen Rundschreiben der Obersten Baubehörde vom 13.12.2017 kann ein WA über den Weg des § 13 b BauGB aber nur dann ausgewiesen werden, wenn die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauN-VO ausgeschlossen werden. Da im vorliegenden Fall aber eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden soll, wurde das Verfahren im Regelverfahren (mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) weiter geführt. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht wurden vom Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten gearbeitet. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden dem sich im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen durch die Renaturierung und ökologische Aufwertung des Reißbachs ergebenden Kompensationsüberschuss, der ins Ökokonto eingestellt wird, entnommen. Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

Die vorgesehene Baulandausweisung wird als Ortsabrundung gesehen, die sowohl im Osten, wie auch im Süden von Wohnbauflächen eingerahmt wird. Durch diese bestehenden Siedlungsränder wirkt sich die Struktur des Planungsgebiets lediglich siedlungsergänzend aus. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets bzw. Unterbrunnens wird ~~durch die damit einhergehende Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch~~ nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und dabei wird anstelle der Fläche für Landwirtschaft nun Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

~~Gleichzeitig handelt es sich durch die kompakte Planung, Bei der Planung, bei der drei Wohnungen und die gewerbliche Einheit in einem Gebäude untergebracht und über einen gemeinsamen Stichweg erschlossen werden sollen, handelt es sich um eine kompakte Bebauung mit platzsparender Bauweise und einfachem Erschließungssystem, so dass sich die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein Minimum reduziert. Andere städtebaulich geeignete Bauflächen stehen für diesen Bedarf nicht zur Verfügung. und auch im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus keine Bauflächen ausgewiesen.~~ Die betreffende Landwirtschaft wird nicht mehr im bishe-

rigen Umfang betrieben, so dass diese Flächen frei geworden sind.

## 2 Planungsanlass und Planungsziel

Im November 2013 wurde für die am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn, direkt östlich des Reißbachs gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 190 und 190/4 ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit eingereicht. Aufgrund der Außenbereichslage wurde dieses Vorhaben sowohl von der Gemeinde als auch vom Landratsamt abgelehnt und der Antrag schließlich zurückgezogen. Vor einer Ausweisung neuen Baulands in diesem Bereich forderte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim eine Überprüfung und Verbesserung der Hochwassersituation am Reißbach.

Für das erforderliche wasserrechtliche Verfahren wurde ein Hochwasserschutzkonzept sowie ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) ausgearbeitet. Mit Datum vom 14.02.2017 erteilte das Landratsamt Starnberg den Plangenehmigungsbescheid zur Aufweitung des Reißbachs nördlich der Gautinger Landstraße. Da mit den darin getroffenen Maßnahmen auch das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 190 bis zu einem HQ 100 hochwasserfrei wird, kann nun die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Über das HQ 100 hinaus verbleibt ein Risiko.

Die Aufweitung des Reißbachs mit begleitenden (Pflanz-) Maßnahmen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Allerdings wird auf Forderung des Wasserwirtschaftsamts Weilheim eine Festsetzung getroffen, dass der Baubeginn erst nach Herstellung des bei Hochwasser abflusswirksamen Gerinnes erfolgen darf (Begrünung und Pflanzarbeiten müssen dabei noch nicht durchgeführt sein). Eine Zwischenabnahme ist notwendig.

## 3 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Unterbrunn, östlich des Reißbachs. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Frohnlöher Straße, die ca. 3m erhöht liegt, im Süden grenzt die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Gautinger Landstraße (St 2349) höhengleich an.

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für zulässig erklärt werden, da im Planungsgebiet auch eine untergeordnete Gewerbeeinheit (hier mit weniger als 1/5 der geplanten GF) untergebracht wird. Damit wird dieses Gebiet durch Wohnen dominiert. Aufgrund der Ortsrandlage, der geringen Größe des Baugebiets und der Erschließung über einen Stichweg werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche und die Wandhöhe definiert. Es wird für das zweigeschossige Hauptgebäude mit eingeschossigem Anbau nach Westen eine maximale Grundfläche von 270 qm festgesetzt. Diese Kubatur fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und bildet mit dem relativ schmalen Baukörper mit Nord-Süd Firstrichtung eine städtebaulich harmonische Bebauung am Ortsrand.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 100% überschritten werden, da vor den Garagen eine Wendefläche erforderlich ist. Die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die auf Flur Nr. 190/4 eingetragen ist, wird nicht auf diese Überschreitung angerechnet.

Die traufseitige Wandhöhe darf bei dem zweigeschossigen Gebäudeteil mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° - 35° maximal 6,00 m betragen. Der eingeschossige, im Westen vorgelagerte Anbau mit Flachdach darf eine Wandhöhe von maximal 3,00 m erreichen. Das Satteldach, dessen Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss damit das Gebäude giebelständig zum Ortsrand liegt, kann auf Grund der Dachneigung auch Gauben, wie sie auch in der Umgebungsbebauung vorkommen, aufweisen, deren Größe und Abstand aus gestalterischen Gründen festgelegt wird. So darf die Summe der Gauben pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten, die maximale Breite der Gauben wird mit 2 m festgelegt, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,50 m und der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m betragen.

Aufgrund der Nähe zum Reißbach ist bei Errichtung des Gebäudes ein Freibord zu berücksichtigen, weshalb die Oberkante Erdgeschossrohfußboden auf 584,85 m ü.NN festgelegt wird.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet. Der Bauraum ist so situiert, dass diese eingehalten werden können.

### 3.2 Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung, **die mit dem Straßenbauamt Weilheim abgestimmt ist**, erfolgt wie bisher von der Gautinger Landstraße aus wie auch schon bei den Grundstücken Fl.Nrn. 138/1 und 138/2. Die Fl.Nr. 190/4 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde zur Pflege des Reißbachs inkl. Böschung zu belegen. Sie dient weiterhin als Zufahrt für landwirtschaftliche Maschinen zum dahinter liegenden Grundstück Fl.Nr. 527 und als Feuerwehrezufahrt.

**Um eine Sichtverbesserung beim Ausfahren aus dem Grundstück auf die Staatsstraße zu garantieren, wird, auf Kosten der Eigentümer/Bauherrn und mit Zustimmung des Straßenbauamts Weilheim, ein Spiegel im Ausfahrbereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite angebracht.**

Die erforderlichen Stellplätze werden gebündelt in der südöstlichen Ecke des Grundstücks Flur Nr. 190 angeordnet. In diesem Bereich ist von der Frohloher Straße in Richtung Westen ein starkes Gefälle um ca. 3 m vorhanden, in das die Garagen integriert werden. Somit wird der Hang genutzt, um sowohl die Garagen von der unteren Ebene über die Fl. Nr. 190/4 zu erreichen, als auch für die Stellplätze auf dem Dach der Garagen, die von der Frohloher Straße aus ebenerdig angefahren werden können. Über eine an die Stellplätze anschließende Treppe kann man auf das tiefer liegende Baugrundstück gelangen. Die Fläche entlang der Frohloher Straße wird als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen, in der nur Stellplätze, Treppe und Müllhäuschen und darunter Garagen zulässig sind. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist anhand der Wohnfläche zu ermitteln, dabei wird der in der Gemeinde übliche Stellplatzschlüssel angewendet. Für andere Nutzungen gilt die GaStellV.

Zwischen den Stellplätzen und der Straße befindet sich noch ein kleiner Streifen in fremdem Eigentum der als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen wird. Sowohl für die Stellplätze, als auch für die Garagen werden die entsprechenden Zufahrtbereiche im Bebauungsplan festgesetzt um eindeutig die Erschließung zu dokumentieren.

### 3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur landschaftlichen Einbindung in die Lage am nördlichen Ortsrand und dem Hang östlich des Reißbachs wird eine zu begrünende private Grünfläche festgelegt, auf der Geländeänderungen ausgeschlossen und dezidierte Pflanzvorschriften die Ausbildung eines Ortsrandes gewährleisten. Diese misst nördlich der Garagen bzw.

Stellplätze 6 m Tiefe, im Norden 3 m. Die gesamte Grünfläche beläuft sich auf ca.185 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzungen werden auf der zu begrünende privaten Grundstücksfläche insgesamt 2 mittelgroße Laubbäume und 23 Sträucher neu gepflanzt, zusätzlich weitere 2 Laubbäume ohne Standortfestlegung.

Die Festlegung eines versickerungsfähigen Wegebelaags mit Begrünung (Fugenspflaster, Schotterrasen) minimiert die direkte Ableitung von Niederschlagswasser in den Reißbach.

Innerhalb des Baulands sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe/Tiefe von 0,60 m zulässig. Dies wird erforderlich, da das Gelände nicht ganz eben ist und auch um die Hochwasserfreilegung sicherzustellen. Im Zufahrtbereich zu den Garagen sind jedoch, auf Grund des vorhandenen Geländesprungs an dieser Stelle, in der südöstlichen Ecke der in den Hang eingegrabenen Garagen teilweise größerer Abgrabungen notwendig. Diese Geländeänderung wird erforderlich um den Vorplatz der Garagen behindertengerecht ausbilden zu können. Innerhalb der privaten Grünfläche, als Übergang zur freien Landschaft, dürfen jedoch keine Geländeänderungen vorgenommen werden.

4 Grundwasserpegel

Gemäß eines dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorliegenden Grundwassergleichensplans liegt der Grundwasserspiegel zwischen 575 und 580 m ü.N.N. Aufgrund der Nähe zum Reißbach ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Nutzungen können in diesem wassersensiblen Bereich auch durch hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Entsprechende wasserwirtschaftliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemeinde:

Gauting, den .....

.....  
(Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin)