BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
mit GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 2 / Oberbrunn
„für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße“

DER GEMEINDE GAUTING
LANDKREIS STARNBERG

Datum: 26.11.2019

Vera Winzinger Architektin / Stadtplanerin Ammerseestrasse 11 86919 Utting Holzhausen

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Oberbrunn ist einer der fünf Ortsteile der Gemeinde Gauting und gehört zum Landkreis Starnberg. Das Zentrum Gauting liegt auf einer Höhe von 584m üNN. Oberbrunn liegt an der Ortsverbindungsstraße zwischen Unterbrunn und Starnberg. Die Kreisstadt ist ca. 6,5km entfernt. Die gesamte Fläche von Oberbrunn beträgt ca. 11,28km^2

1.2 Wie vom Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, vorgesehen, wird für die Parzelle 1 und 2 eine Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zwischen Liebertweg und Hochstadter Straße geschaffen.

Zur Stärkung der Innenentwicklung wird das Flächenpotenzial auf Parzelle 3 für Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO verfügbar gemacht.

2. Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1990 durch die Reg. von Obb., ist die Fläche nordöstlich der Hochstadter Straße als **Dorfgebietsfläche MD** dargestellt. Der Bereich südwestlich der Hochstadter Straße stellt sich als Außenbereichsfläche (landwirtschaftliche Fläche) dar.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 20, 20/4 und 28 sowie 29 (Teilfläche der Hochstadter Straße) schließt eine Fläche von 6.657m^2 ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Süden durch den Liebertweg, Fl. Nr. 20/3, 20/5 und die Hochstadter Straße mit der Fl. Nr. 29.
- Im Osten und Norden durch die Fl. Nr. 26 und die Hochstadter Straße Fl. Nr. 29.

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist mittels der Gemeindestraße Hochstadter Straße erschlossen.

3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz von Bayernwerk AG. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der straßenabgewandten Grenze des Gehwegs übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der lagegenauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

3.3 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen.

3.4 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerk, Deutsche Telekom usw.)

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des BPLANs wurden Sickertests durchgeführt. Daraus ergibt sich, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

Die Keller der Gebäude sind wasserdicht auszubilden („Weisse Wanne“). Die Versickerung des Straßenwassers erfolgt in Absetz- und Versickerungsschächten.

3.6 Bodendenkmäler

In dem gegenständlichen Bereich sind keine Bodendenkmäler gelistet, jedoch in der näheren Umgebung wie folgt:

- Westlich des Liebertweges ist das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7933-0166; Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung gelistet.

- Nordöstlich des Gebietes im Bereich des Friedhofes, Denkmalnummer D-1-7933-0256; untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Filialkirche Sankt Peter und Paul in Oberbrunn und ihres Vorgängerbaus.
Quelle; Bayernatlas, Denkmäler, 30.09.2019.

3.7 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich mit folgendem städtebaulichen Planungsziel beschlossen:

- Abrundung des nordöstlichen Ortsbereiches mit Einzelhäusern, sowie einer privaten Grünfläche als Streuobstwiese und markanten Obstbaumpflanzungen zur Schaffung eines dorfgemäßen Ortsrandes.
- Teilweise städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnen im Ortsbereich von Oberbrunn.

4. Entwurf – Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Entwicklung des Gebietes mit Wohnbebauung aus. Hierbei geht es um die ortsräumliche Schließung des nordöstlichen Ortsrandes zur Definition des Überganges vom Innen- zum Außenbereich, mittels einer ortstypischen Gebäudestruktur, sowie unter Erhalt und Schaffung von qualitativ hochwertigen Grünflächen.

5. Festsetzungen und Planinhalt

Der Bebauungsplan für dieses Gebiet - beiderseits der Hochstadter Straße - wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Der Bebauungsplan ist gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Art der Nutzung

Im Bebauungsplan wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgelegt, ausgeschlossen sind nur die ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

Die Flächen südlich (Parzelle 1) sowie östlich der Hochstadter Straße auf Parzelle 3 werden als private Grünflächen mit einer Nutzung als Streuobstwiese (Fl. Nr. 20) festgelegt. Dies verstärkt die Einbindung in den Bestand und rundet zum Außenbereich hin ab.

Nördlich der Hochstadter Straße entlang der Parzelle 3 (Fl. Nr. 28) befinden sich bereits Obstbäume. Diese werden im Rahmen der privaten Grünfläche, hier als Streuobstwiese, verdichtet und gesichert. Dadurch wird die Einbindung ins Ortsgefüge und der Übergang in den Außenbereich ortstypisch geschaffen.

Die Art der Nutzung – gem. Flächennutzungsplan – das Dorfgebiet befindet sich im östlichen und die landwirtschaftliche Fläche im westlichen Bereich.

Der Gemeinde geht es um die Schaffung von Wohnraum und einer ortsverträglichen Nutzung im erweiterten Ortsbereich.

Durch die teilweise Verdichtung bzw. Abrundung findet eine dorfgemäße Nachverdichtung statt.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die durchschnittliche Nachverdichtung im Ortsbereich von Oberbrunn mit einer Grundfläche von 140m^2 für P1+2 als Zweifamilienhäuser auf um die vorhandene Entwicklung hier fortzuführen. Auf P3 wird mit einer Grundfläche von 200m^2 und einem Einzelhaus, der gewünschten dörflichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die Überschreitungen für Parzellen 1+2 sind mit 70% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. § 19 Abs. 4, Nr. 1 BauNVO ausreichend bemessen. Für Parzelle 3 ist aufgrund der Größe des Gebäudes und der zulässigen Wohnungen eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. § 19 Abs. 4, Nr. 1 BauNVO mit 150% definiert. Für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO ist eine Überschreitung dürfen zusätzliche 20% aus der Grundfläche angesetzt werden.

Eine gesonderte Überschreitung für Balkone und Terrassen um insgesamt 35% aus der Grundfläche ist für die hier angesetzte Wohnnutzung ausreichend.

Die Grundstücksgröße von Parzelle 1 beträgt ca. 2135m^2, davon sind ca. 970m^2 als private Grünfläche vorgesehen, die restlichen ca. 1165m^2 sind als Bauland zu nutzen. Parzelle 2 verfügt über eine kleinere Grundstücksfläche von ca. 918m^2, die komplett als Bauland verwendet wird. Auf Parzelle 3 sind von den ca. 2560m^2 Grundstücksfläche ca. 915m^2 private Grünfläche und ca. 1645m^2 Bauland.

Basierend auf dem durchgeführten Nivellement konnte anhand der Schnitte nachgewiesen werden, dass die Gebäude in Bezug zur Straße und der Nachbarbebauung eine Aufschüttung benö-

tigen. Die höher liegende Umgebung (Straße, Nachbarhäuser und -grundstücke) erfordert eine Anpassung der Wandhöhe. Um eine Einbindung zwischen Bestand und Neubauten herzustellen, können die Vorgaben der für den gesamten Ortsteil Oberbrunn erstellten Ortsentwicklungsstudie, zum Teil, angewendet werden.

Städtebauliche Struktur

Wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Gebäudestrukturen, auf Fl. Nr. 28 mit einer Dachneigung von 35-45° und einer Wandhöhe von 6,00 – 6,5m und auf der Fl. Nr. 20/4 und 20 mit einer Dachneigung von 18-28° und einer Wandhöhe von 5,5 – 6,2m. Die Differenzierung der Gebäude entwickelt sich aus der umgebenden Bebauung, sowie auf Fl. Nr. 28 anhand des Bestandes. Aufgrund dessen sind die gestalterischen Festsetzungen sehr differenziert festgelegt, für den Gebäudetypus auf der Fl. Nr. 28 (Parzelle 3) sind aufgrund der steileren Dachneigung auch Dachaufbauten zulässig. Auf den anderen Parzellen 1+2 sind aufgrund der geringeren Dachneigung, die aber in diesem Quartier bereits vertreten ist, keinerlei Dachaufbauten zulässig. Die Lage der Gebäude und der Grünflächen, sowie die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude schafft eine harmonische Einbindung in die Umgebung.
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist je Wohngebäude definiert und auf der Grundlage des der Ortsentwicklungsstudie festgelegt. Für P 1+2 sind jeweils 2 Wohnungen und für P3 sind 4 Wohnungen zulässig. Gemäß Rahmenplan sind für P3 drei Wohnungen errechnet, jedoch sieht die Entwicklung hier eine zusätzliche Wohnung, also insgesamt 4 Wohnungen, als städtebaulich notwendig an, um ein prägendes Gebäude an dieser Stelle zu ermöglichen.
Die Baumstrukturen, wenige Obstbäume auf der P3 werden durch die Neupflanzung und den Erhalt langfristig gesichert und schaffen auch auf der Nordseite der Hochstadter Straße einen dörflichen Übergang in den Außenbereich, bzw. einen ortstypischen dörflichen Ortsrand.
Die Erschließung erfolgt für P2 und P3 über die Gemeindestraße Hochstadter Straße, P1 ist über den privaten Erschließungsweg Liebertweg erschlossen. Die Privatstraße ist mit einer Fläche für ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Gebäude belegt.

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen, die Anzahl der Stellplätze für andere Nutzungen sind der Garagen und Stellplatzverordnung zu entnehmen. Die Garagenstandorte und Stellplätze sind verbindlich festgelegt und sichern den Erschließungsbereich der Parzellen. Garagen und Stellplätze sind außerdem in den Baufenstern der Hauptgebäude zulässig.

Die bestehende Scheune auf P3 soll als Garage umgenutzt werden, bzw. bei Abbruch muss diese an gleicher Stelle errichtet werden und mind. im Giebelbereich mit Holz verschalt werden, somit findet auch bei einem Neubau eine harmonische Einbindung, bzw. Anlehnung an die dörfliche Struktur statt.

Immissionen

Aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe in der Umgebung ist mit dem damit verbundenen typischen Verkehr, sowie mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

Werden Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen errichtet, müssen zum Schutz der benachbarten Bebauung die Obergrenzen des abgestrahlten Schallleistungpegels von 50 dB (A) eingehalten werden.

Grünordnung

Durch die Schaffung der Streuobstwiese im Norden P1 und P3 auf privater Grünfläche wird dieser Bereich harmonisch in das Ortsbild von Oberbrunn eingebunden und ein dorfgerechter Ortsrand geschaffen.

6. Fazit

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Fortführung der städtebaulich ortstypischen Struktur, schafft Wohnraum und bildet einen harmonischen Übergang in den Außenbereich.

Frau Dr. Kössinger Erste Bürgermeisterin Vera Winzinger Architektin/Stadtplanerin