



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	26.11.2019	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Aufstellungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme

**Anlagen:**

20191120\_2\_Obr\_zustimmKenntnis\_Begrueundung  
20191120\_2\_Obr\_zustimmKenntnis\_Festsetz  
20191120\_2\_Obr\_zustimmKenntnis\_Planz  
20191120\_Geltungsbereich

---

**Sachverhalt:**

1. Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 20/4 an der Hochstadter Straße in Oberbrunn wollten ihr Grundstück bebauen und hatten dafür einen Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage gestellt. Da sich dieses Grundstück im Außenbereich befindet und eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht vorlag, hat die Gemeinde diesem Antrag nicht zugestimmt. Er wurde schließlich zurückgezogen.

In der Folge wurde ein Antrag auf Ausweisung von Bauland auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/4 in Oberbrunn gestellt, um hier das geplante Einfamilienhaus doch errichten zu können. Begründet wurde er u.a. mit der festen Verwurzelung im Ort; gleichzeitig wurde erläutert, dass das Gebäude so geplant wurde, dass es sich harmonisch in die Umgebung und Nachbarbebauung einfüge. Der beauftragte Architekt ergänzte u.a., dass in dieser Lage ein Einfamilienhaus städtebaulich sinnvoll sei, da bereits von zwei Seiten mit Wohngebäuden bebaut und gegenüber auf Fl.Nr. 26 ebenfalls ein Wohngebäude mit landwirtschaftlichem Gebäude steht. Des Weiteren runde hier der geplante Neubau den Ortskern positiv ab.

2. Bereits im Jahr 2009 wurde vom Planungsbüro Winzinger für den gesamten Ortsteil Oberbrunn eine Ortsentwicklungsstudie erstellt. Auf dieser aufbauend wurde dann ein „Vorentwurf Bebauungsplan/Rahmenplan“ ausgearbeitet, der Bauräume enthält, die durch Baugrenzen und teilweise Baulinien begrenzt werden. Wo notwendig wurden dadurch Raumkanten definiert, die den Straßenraum fassen. Gleichzeitig beschreibt der Vorentwurf verschiedene Haustypen, mit denen die städtebaulichen Qualitäten der Gebäude, deren Größe und Proportionen zur Festigung des Dorfcharakters erhalten werden sollen. Der regionaltypische, im Dorf überwiegend vorhandene Gebäudetyp soll auch weiterhin erhalten bleiben. Erreicht wird dies mit Aussagen zur Grundfläche, zur Zahl der Wohnungen und der Anzahl der notwendigen Stellplätze. Auf einigen Grundstücken wurden Bauräume für Garagen/Carports/ Nebengebäude vorgeschlagen.

In diesem Vorentwurf Rahmenplan gab es die Fl.Nr. 20/4 noch nicht. Aber im Kurvenbereich der Hochstadter Straße in Richtung Ortsausgang wurden bereits damals zwei Bauräume vorgesehen; einer östlich des Liebertwegs und einer westlich der Hochstadter Straße. Für

den Bauraum am Liebertweg wurde eine Grundfläche von 125 m<sup>2</sup>, zwei Vollgeschosse mit Dach (25° - 30°), eine Wandhöhe von 6 m – 6,3 m, zwei Wohnungen und vier Stellplätzen vorgesehen. Für den Bauraum an der Hochstadter Straße wurde ein Gebäude mit einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und ebenfalls zwei Wohnungen und vier Stellplätzen vorgeschlagen. Auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 28 östlich der Hochstadter Straße wurde ein Bauraum angeordnet. Hier wurden beide Kubaturen dargestellt sowie eine Grundfläche von 170 m<sup>2</sup>, drei Wohnungen und sechs Stellplätze. Für beide Bereiche wurde als Art der Nutzung Dorfgebiet angedacht.

3. Aufgrund des Antrags auf Baulandausweisung wurde das Planungsbüro Winzinger damit beauftragt, die Situation in diesem Bereich Oberbrunnns genauer zu prüfen. Währenddessen wurde vom Eigentümer der Fl.Nrn. 20 und 28 ebenfalls der Wunsch nach einer Baulandausweisung bzw. Überplanung an die Gemeinde herangetragen.

Die neuerliche Überprüfung der städtebaulichen Situation ergab, dass gegenüber dem Vorentwurf Rahmenplan das Baurecht etwas erhöht werden kann, da sich der ursprünglich vorgesehene eingeschossige Haustyp (westlich der Hochstadter Straße) nicht einfügt, weil bereits zweigeschossige Gebäude als Bestand vorhanden sind.

Außerdem wurden, da sich das Gebiet im wassersensiblen Bereich befindet, bereits Voruntersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob eine Baulandausweisung unter den vorliegenden Umständen möglich wäre.

Insgesamt erscheint eine städtebauliche Überplanung dieses Bereichs Oberbrunnns sinnvoll.

4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, mittels einer ortstypischen Gebäudestruktur sowie unter Erhalt und Schaffung von qualitativ hochwertigen Grünflächen den Übergang vom Innen- zum Außenbereich zu definieren. Dazu soll der nordöstliche Ortsbereich mit Einzelhäusern abgerundet werden, es sollen Streuobstwiesen ausgewiesen werden und es soll teilweise eine Nachverdichtung mit Wohnen im Ortsbereich erfolgen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Winzinger aus Utting beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Kosten wurden mit beiden Eigentümerparteien bereits städtebauliche Verträge abgeschlossen.
7. 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 m<sup>2</sup> betragen und der Satzungsbeschluss 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. Bei Anwendung des § 13 b BauGB ist keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, sondern es erfolgt für diesen Bereich im Wege der Berichtigung eine Anpassung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
8. Ein erster Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße (Fl.Nrn. 20, 20/4, 28, 29 Tfl., 76 Tfl. und 77/4 Tfl.) wurde bereits ausgearbeitet. Auf allen drei Grundstücken wird für Einzelhäuser jeweils ein Bauraum festgesetzt, wobei westlich der Hochstadter Straße jeweils ein Gebäude mit 140 m<sup>2</sup> Grundfläche, einer Wandhöhe von 5,5 m bis 6,2 m ab Oberkante Fertigfußboden und einer Dachneigung von 18° -

28° zulässig ist. Es sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Östlich der Hochstadter Straße ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> mit einer Wandhöhe von 6,0 m bis 6,5 m, einer Dachneigung von 35° - 45° sowie insgesamt vier Wohnungen zulässig. Bei den Fl.Nrn. 20 und 28 werden als Übergang zum Außenbereich größere Bereiche direkt an der Hochstadter Straße als private Grünflächen in Form von Streuobstwiesen mit mindestens sechs Obstbäumen vorgesehen, in denen keine Nebenanlagen zulässig sind. Wichtig ist außerdem, dass zu deren Bündelung auch die Situierung der Garagen, Carports und Stellplätze sowie der Einfahrten zu den Grundstücken vorgegeben wird. Auf Fl.Nr. 28 wird dabei das bestehende Nebengebäude im Südosten einbezogen und als Garagenbauraum ausgewiesen. Da vor allem die Grundstücke westlich der Hochstadter Straße tiefer liegen als die Straße und die benachbarten, bereits aufgeschütteten Grundstücke schon bebaut sind, werden Höhenbezugspunkte für die Oberkante Fertigfußboden festgesetzt und Aufschüttungen auf maximal 0,9 m begrenzt, um eine topographische Einbindung zu finden. Auf jeden Fall ist eine wasserdichte Wanne angeraten, damit anstehendes Oberflächenwasser nicht in den Keller eindringen kann.

Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei aufgrund der geringen Größe der Bauräume die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden können, da diese nicht realisierbar und in diesem Bereich städtebaulich auch nicht gewünscht sind.

Für die einzelnen Grundstücke werden für einzelne Bauteile Überschreitungen der Grundfläche festgesetzt, so für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in unterschiedlicher Höhe, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Terrassen (auch außerhalb der Baugrenzen zulässig) und Balkone.

Da sich die Grundstücke im sensiblen Bereich am Ortsrand vom noch dörflich geprägten Ortsteil Oberbrunn und damit am Übergang zum Außenbereich befinden, werden eine Reihe von Festsetzungen zur baulichen und städtebaulichen Gestaltung getroffen, z.B. zu den Dächern mit Dachaufbauten, Fassaden und Balkonen.

Aufgrund der Lage im Ortsteil Oberbrunn ohne Versorgungsinfrastruktur sind hier für jede Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Garagen werden ebenerische Vorgaben gemacht.

Zur Grünordnung werden neben der Festsetzung der Streuobstwiesen hauptsächlich Regelungen zur Zulässigkeit von Hecken getroffen. So sind diese an der Hochstadter Straße nicht erlaubt und ansonsten nur als freiwachsende Sträucher ohne Formschnitt zulässig (Hecken aus Thuja, Scheinzypressen, Blaufichten/Blautannen und Fichte werden sowohl als Solitär als auch Hecke als dorfuntypische Begrünung ausgeschlossen).

Für diesen dörflichen Bereich wird außerdem eine Festsetzung zu Einfriedungen getroffen mit sockellosen Holzzäunen aus senkrechten Holzlatten mit einer Höhe von maximal 1,3 m. Da alle Grundstücke an der Hochstadter Straße anliegen, davon zwei Grundstücksbereiche mit einer sehr dörflichen Streuobstwiese, wird es für erforderlich gehalten, die Einfriedung mittels senkrechter Holzlattenzäune explizit zu regeln.

Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0960) vom 20.11.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 20, 20/4, 28, 29 Tfl., 76 Tfl. und 77/4 Tfl. der Gemarkung Oberbrunn.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, mittels einer ortstypischen Gebäudestruktur sowie unter Erhalt und Schaffung von qualitativ hochwertigen Grünflächen den Übergang vom Innen- zum Außenbereich zu definieren. Dazu soll der nordöstliche Ortsbereich mit Einzelhäusern abgerundet werden, es sollen Streuobstwiesen ausgewiesen werden und es soll teilweise eine Nachverdichtung mit Wohnen im Ortsbereich erfolgen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Winzinger aus Utting beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Planungskosten, wurden mit den beiden Eigentümerparteien bereits städtebauliche Verträge abgeschlossen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.
8. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten ersten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße zustimmend zur Kenntnis.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/OBERBRUNN 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, 22.11.2019**

---

**Unterschrift**