



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 20 - Bauverwaltung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.01.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße - Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre für Fl.Nr. 45/1

Anlagen:

20200113_BP_3_Obr_Umgriff_mit_VS

Sachverhalt:

1. Für das Grundstück Fl.Nr. 45/1, Landstr. 9 im Ortsteil Oberbrunn liegt ein Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohnungen, einer Doppelgarage und einer Einzelgarage vor. Nach den Ansichten handelt es sich um einen Dreispänner, bei dem zwischen Gebäude und Straße zusätzlich Stellplätze angeordnet werden sollen.
2. 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 Festlegung 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 das Grundstück Fl.Nr. 45/1 noch nicht. Aber im südlichen Bereich des großen Grundstücks Fl.Nr. 45 ist in diesem Rahmenplan ein Bauraum für ein Gebäude mit einer Grundfläche von 210 m² und drei Wohnungen mit sechs Stellplätzen vorgesehen. Als Gebäudetyp ist Haustyp A angegeben, d.h. ein zweistöckiges Gebäude mit Dach bei einer Wandhöhe von 6,0 m bis 6,3 m und einer Dachneigung von 25°-30°. Der Bauraum ist, wie bei der überwiegenden Zahl der Wohngebäude an der Landstraße, senkrecht zur Straße angeordnet. Nördlich des Bauraums befindet sich ein Bauraum für Garagen/Carports/Nebengebäude, der parallel zur Landstraße situiert ist. Die Mindestgrundstücksgröße wird allgemein für Einzelhäuser mit 650 m² und für Doppelhaushälften mit 450 m² vorgesehen.
3. Aus dem Grundstück Fl.Nr. 45 wurde mittlerweile im südlichen Bereich das 851 m² große Grundstück Fl.Nr. 45/1 herausgeteilt. Mit dem nun beantragten Gebäude werden die im Rahmenplan vorgesehenen Werte zur Kubatur in etwa eingehalten. Allerdings wird das Gebäude parallel zur Straße gestellt. Die Stellplätze werden zwischen Gebäude und Straße di-

rekt an der Straße, die Garagen aufgeteilt nördlich und südlich des Gebäudes angeordnet, so dass sich auf diesem Grundstück insgesamt fünf Zufahrten zur Landstraße befinden. Insgesamt liegt das Bauvorhaben damit überwiegend außerhalb des vorgesehenen Bauraums.

4. Bei der Errichtung eines Dreispanners an einer der Hauptstraßen von Oberbrunn handelt es sich um eine Bebauung, die mit den kleinteiligen Grundstücksanteilen und den Stellplätzen im Vorgarten direkt an der Straße nicht dem dörflichen Charakter dieses Ortsteils entspricht und deshalb städtebaulich so nicht gewünscht ist. Sie wurde auch schon an anderer Stelle in Oberbrunn abgelehnt. Diese Kleinteiligkeit passt nicht zur dörflichen Struktur vor allem in diesem Bereich. Die Anordnung der Garagen bewirkt gleichzeitig, dass von der Straße aus gesehen, die gesamte Grundstücksbreite bebaut ist. Insgesamt erscheint die vorgesehene Nutzung mit drei Wohnungen (inkl. Nebenanlagen) für das verhältnismäßig kleine Grundstück zu dicht.
5. Aufgrund dieser, für die dörfliche Umgebung unpassenden Bauweise und zur zukünftigen Sicherung der dörflichen Struktur im nordwestlichen Bereich Oberbrunns, hält es die Gemeinde für notwendig, hier einen Bebauungsplan aufzustellen. Da zudem die zukünftige Entwicklung des Grundstücks Fl.Nr. 45 derzeit unklar ist und es sich hier um ein sehr großes Grundstück handelt, auf dem sich große Kubaturen befinden, wird hier städtebaulich ebenfalls Handlungsbedarf gesehen.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße soll die Grundstücke Fl.Nrn. 45 und 45/1, Gemarkung Oberbrunn, umfassen.
7. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, für diesen Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Oberbrunn eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu regeln. Für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 ergeben sich dabei konkret die Ziele, das Gebäude giebelständig zur Landstraße auszurichten (und nicht wie aktuell geplant parallel zur Straße). Ein entsprechender Bauraum soll auf Fl.Nr. 45/1 festgesetzt werden. Zudem wird geregelt, dass die Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt von der Landstraße erschlossen werden sollen. Gleichzeitig soll die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 45/1 auf zwei begrenzt werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 45 sind die entsprechenden Werte und Nutzungen noch zu ermitteln.
8. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.
9. Zur Sicherung der Planungsziele und da, wie oben geschildert, für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 bereits ein Antrag auf Vorbescheid vorliegt, der den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet widerspricht, ist der Erlass einer Veränderungssperre für dieses Grundstück erforderlich.

Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0975) vom 13.01.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße und Erlass einer Veränderungssperre für die Fl.Nr. 45/1.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 45 und 45/1 der Gemarkung Oberbrunn.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, für diesen Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Oberbrunn eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu regeln. Für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 ergeben sich dabei konkret die Ziele, das Gebäude giebelständig zur Landstraße auszurichten (und nicht wie aktuell geplant parallel zur Straße). Ein entsprechender Bauraum soll auf Fl.Nr. 45/1 festgesetzt werden. Zudem wird geregelt, dass die Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt von der Landstraße erschlossen werden sollen. Gleichzeitig soll die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 45/1 auf zwei begrenzt werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 45 sind die entsprechenden Werte und Nutzungen noch zu ermitteln.
5. 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 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen.
6. Die Gemeinde erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) eine Satzung über eine Veränderungssperre für die Fl.Nr. 45/1 im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan umrandete Gebiet des Grundstücks Fl.Nr. 45/1 der Gemarkung Oberbrunn.

§ 2

Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Gauting, 14.01.2020

Unterschrift _____