



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/11-21/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	17.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße;
2. Änderung des Bebauungsplans – vorübergehende Errichtung eines weiteren
Nebengebäudes „Empfangshäuschen,“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 47 der Gemarkung
Unterbrunn

Anlagen:

20200917_Unterlagen_OT_Denkmal_geplantes_Nebengebäude_Pfarrhof_Ubrunn
20201020_Lageplan_Änderungsbeschluss_BP_15_2
20201020_Planzeichnung_BP_15
20201020_Planzeichnung_BP_15_1

Sachverhalt:

Auf dem Areal des Pfarrhofs Unterbrunn soll ein weiteres Nebengebäude errichtet werden. Angesichts der derzeit herrschenden pandemiebedingten Hygienevorschriften (Abstandsregelungen, Teilnehmerbeschränkungen, etc.) können Veranstaltungen und Trauungen derzeit nicht mehr unter den bisherigen Bedingungen in den kleinen Räumlichkeiten des Pfarrhofs abgehalten werden. Durch die vorübergehende Errichtung des Nebengebäudes über einen Zeitraum von angedachten max. 5 Jahren soll somit auch bei ungünstiger Witterung eine Durchführung von Veranstaltungen div. Art sowie von größeren Trauungen möglich sein. Somit würde zugleich auch der Pächterin des Grundstücks wirtschaftlich durch die Corona-Krise geholfen werden können.

Bei einer bereits stattgefundenen Vorort-Besprechung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde dieses Vorhaben unter folgenden Gesichtspunkten positiv bewertet:

Das Landesamt für Denkmalpflege stimmt einer vorübergehenden und zeitlich engen Errichtung eines Nebengebäudes – Empfangshäuschen - unter dem Hintergrund „Corona“ und Rettung von ortsansässigen Gewerbetreibenden zu. Anders sähe es bei einer dauerhaften Errichtung aus. Hier würde es niemals zustimmen bei dieser Ortsrandlage und der städtebaulich prägenden Situation am Übergang zur freien Feldflur der beiden prominenten Baudenkmäler Pfarrkirche und Pfarrhof.

Das Nebengebäude in seinen geplanten Ausmaßen von ca. 11 m x 14 m soll als Provisorium ausgestaltet sein und denkmalverträglich umgesetzt werden (Materialauswahl und ohne Fundament); je provisorischer der Charakter des Gebäudes umso besser. Ebenso sollte die Ausrichtung des Häuschens mehr länglich und entlang der Grundstücksgrenze zum Lohäckerweg ausfallen, damit es nicht mit dem Hauptcharakter des Pfarrgebäudes konkurriert.

An der zuerst angedachten Stelle im Außenbereich der Fl.Nr. 1316 (s. Planauszug Standort Nr. 1) würde es hierzu seine denkmalpflegerische Zustimmung geben. Nach Rücksprachen beim Landratsamt Starnberg bereitet das Bauen im Außenbereich jedoch große Schwierigkeiten bei der Genehmigung durch das Kreisbauamt Starnberg, somit wäre alternativ nur eine räumliche Unterbrin-

gung des Nebengebäudes im vorderen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 47 (Innenlage; s. Lageplan-auszug Standort Nr. 2) denkbar. In diesem Fall müssten dann der bereits bestehende Pavillon sowie ein Haselnussstrauch beseitigt werden.

Sowohl Herr Kreisheimatpfleger Schober als auch die Vertreter der Denkmalpflege waren sich einig, dass der Pächterin des Pfarrheims mit ihrem Tagungs- und Veranstaltungsunternehmen durch die wirtschaftliche Pandemie-Krise geholfen werden muss.

Da dies einer schnellen Umsetzung bedarf, sollte schnellstmöglich eine zeitlich befristete Bauleitplanung mittels weiterer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15/UNTERBRUNN in Angriff genommen werden. Eine andere Möglichkeit einer Baurechtsschaffung wurde bereits abgefragt und wird vom Landratsamt Starnberg nicht gesehen.

Ebenso wurden auch schon die wasserrechtlichen Belange für die angedachte Errichtungsfläche beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim angesprochen. Aus deren Sicht wurden bei einer abgegebenen ersten Stellungnahme dahingehend bislang keine größeren Probleme gesehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0118) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet (analog der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN) den Bebauungsplan Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Der zu ändernde Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 15-2/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße.
3. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 47 der Gemarkung Unterbrunn.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Schaffung von Baurecht zur Ermöglichung einer temporären Errichtung eines Nebengebäudes - Empfangshäuschen - in Pandemiezeiten (Befristung auf max. 5 Jahre).
5. Da durch diese Bebauungsplanänderung eine nur vorübergehende und geringfügige zusätzliche Versiegelung durch ein weiteres Nebengebäude geplant ist, wird die Änderung gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch) ohne Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
6. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/UNTERBRUNN öffentlich bekanntzumachen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen.

Unterschrift