

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 15-2 / UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Andreassen QS: ChS
Aktenzeichen	GAU 2-242
Plandatum	02.03.2021 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Bestand.....	4
	2.3 Denkmalschutz.....	4
3.	Städtebauliches Konzept	5
4.	Verfahren	6
5.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	5.1 Flächennutzungsplan	7
	5.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 15-1/Unterbrunn.....	7
6.	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2007 den Bebauungsplan Nr. 15/Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße aufgestellt und ihn im Jahr 2016 das erste Mal im Bereich des Pfarrhofes (Fl. St. 47) geändert (BP 15-1/Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße). Das Ziel der 1. Bauleitplan-Änderung war es, das Bauen eines Backhäusls zu ermöglichen, sowie den Bebauungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der Pfarrhof wird heute für Verwaltungen sowie für kulturelle und kirchliche Zwecke, Seminare und Feiern genutzt. Anlass der zweiten Planänderung ist der Bedarf an weiteren Räumlichkeiten des Pfarrhofs, damit Veranstaltungen verschiedener Art auch in Pandemiezeiten entsprechend den Hygienevorschriften durchgeführt werden können.

Städtebauliches Ziel der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans „15-2 / Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße“ ist die planungsrechtliche Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines temporären Nebengebäudes – Empfangshäuschen – für einen begrenzten Zeitraum.

Durch die vorübergehende Errichtung eines Nebengebäudes über einen Zeitraum von max. 5 Jahren soll auch bei ungünstiger Witterung eine Durchführung von Veranstaltungen verschiedener Art sowie von größeren Trauungen möglich sein. Somit würde auch der Pächterin des Grundstücks wirtschaftlich durch die Corona-Krise geholfen werden können.

Dazu fasste der Bauausschuss am 17.11.2020 den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern und übertrug die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kirchstraße, westlich des Lohäckerwegs in Unterbrunn, Gemeinde Gauting. Es umfasst eine Fläche von ca. 2.450 m² und beinhaltet das Grundstück Fl. Nr. 47.

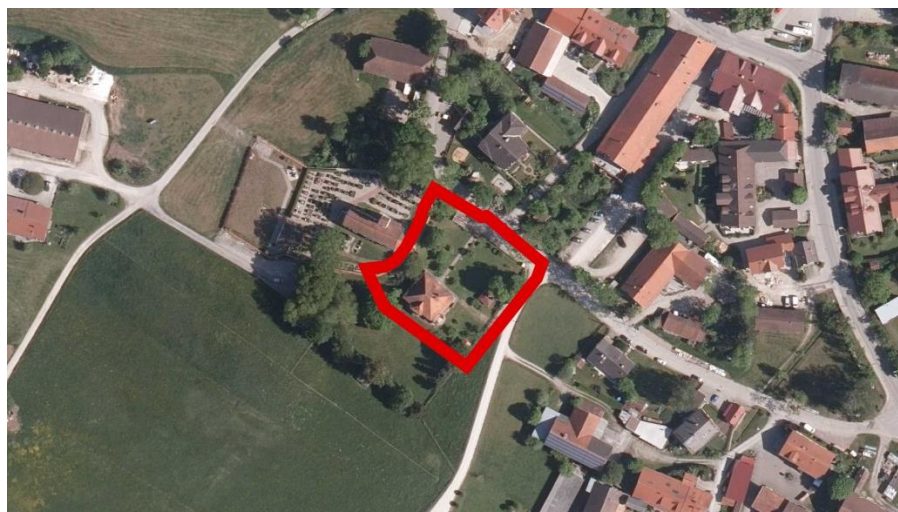


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (17.04.2019)

2.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich ein Pfarrhaus, das für Veranstaltungen verschiedener Art genutzt wird, sowie eine Garage, ein Pavillon und ein Backhäusl. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Grundstück der Kirche St. Laurentius, im Nordosten an die Ortschaft Unterbrunn und im Südwesten an landwirtschaftlichen Flächen an, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

2.3 Denkmalschutz

Der bestehende Pfarrhof, sowie weitere Gebäude im näheren Umfeld sind denkmalgeschützt, wie der Auszug aus dem Denkmaltatlas in Abb. 2 zeigt:



Abb. 2 Übersicht Denkmäler (pink), Plangebiet (türkis) ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung



Pfarrhof
Kirchstraße 15
D-1-88-120-61

Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, mit Eingangslaufe, Risalit und Altane, im Reformstil, 1914.



Gemeindefriedhof
Kirchstraße 17
D-1-88-120-62

Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, spätgotisch, Ende 15. Jh., barocker Ausbau und Verlängerung des Langhauses im 18. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsanlage; Kriegergedächtniskapelle, neubarock mit Portikus, von Richard Steidle, 1922; mit Auffahrtsallee, um 1922.



Dorfschule
Schulweg 4

D-1-88-120-64

Ehem. Schulhaus Unterbrunn, zweigeschossiger, spätklassizistischer Flachsatteldachbau mit Dachüberstand und Putzgliederung, 1880, Treppenhausanbau 1904.



Zehntstadel
Kirchstraße 23

D-1-88-120-63

Ehem. Zehntstadel, massiv, mit großem Halbwalmdach, 17./18. Jh.



Gasthaus mit Nebengebäude
Hauptstraße 13, 13a

D-1-88-120-60

Gasthaus, langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, bez. 1865; Ökonomieteil mit Schlachtküche und Stallstadel, Ende 19. Jh.; ehem. Bierkeller, kleiner massiver Satteldachbau, um Mitte 19. Jh. Quelle: Denkmalatlas

3. Städtebauliches Konzept

Aufgrund der sensiblen Lage am Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich und in unmittelbarer Nähe von Baudenkmalern wurden mehrere Standorte für ein temporäres Gebäude überlegt und bei einem Ortstermin mit der Genehmigungsbehörde und dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege diskutiert.

Einerseits sind das denkmalgeschützte Pfarrhaus und die Pfarrkirche markant durch ihre Ortsrandlage gekennzeichnet und stehen außerdem in räumlicher Nähe zu vier weiteren Baudenkmalern (Belange der Denkmalpflege und des Orts- und Landschaftsbildes). Andererseits soll weiterhin eine sinnvolle Nutzung der historischen Bausubstanz und der wirtschaftliche Betrieb des Pfarrhofes insbesondere in der schwierigen Corona-Situation sichergestellt werden (Belange der Wirtschaft). Daher soll das geplante Nebengebäude eine zeitlich klar definierte Befristung haben, und nach Ablauf dieser Frist abgebaut werden. Außerdem soll die Baukubatur so klein wie möglich gehalten werden und für das Bauvorhaben der denkmalverträglichste Standort im Garten gewählt werden.

Folgende drei Standorte wurden untersucht:

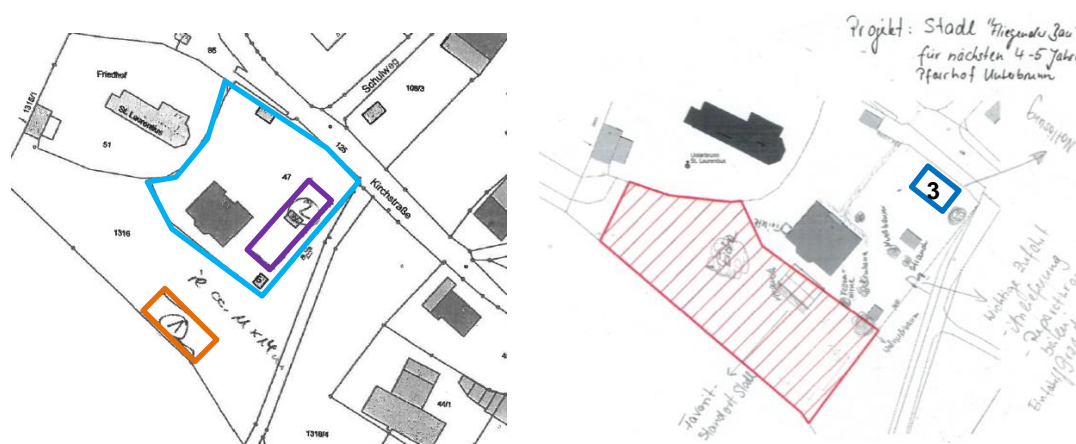


Abb. 3 Skizzen zur vorgeschlagene Platzierungen des Nebengebäudes, ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Gauting Fachbereich 21 – Bauleitplanung

- Der Standort 1 südwestlich des Pfarrhofes (orange) würde zu einer weiteren Entwicklung in den Außenbereich führen und ist daher aus planungsrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.
- Der Standort 3 direkt an der Kirchstraße (blau) wäre aus städtebaulicher Sicht verträglich, würde aber den Blick auf den denkmalgeschützten Pfarrhof mit dem zugehörigen Pfarrgarten einschränken und stößt daher auf denkmalpflegerische Bedenken.
- Daher wurde der Standort 2 südöstlich des Pfarrhofes (lila) gewählt, der einen tragbaren Kompromiss der Belange des Denkmalschutz und des Gebots der Innenentwicklung (Planungsrecht) darstellt.

Der südöstlich liegende Standort 3 (lila) wurde im Bauausschuss in einer Sitzung am 17.11.2020 beschlossen. Festgesetzt ist eine Fläche, die den erhaltenswerten Baum im östlichen Bereich des Grundstücks schont.

Das temporär zu errichtende Nebengebäude soll deshalb in seinen geplanten Ausmaßen von ca. 11 x 14 m und einer Wandhöhe von max. 3,0 m als Provisorium gestaltet sein und denkmalverträglich umgesetzt werden. Die Ausrichtung sollte längsgerichtet entlang der Grundstücksgrenze zum Lohäckerweg ausfallen, damit es nicht mit dem Hauptcharakter des Pfarrgebäudes konkurriert.

4. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einer bestehenden Fläche für Gemeinbedarf, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)

- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.02.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 26.01.1990 genehmigt und am 06.02.1990 rechtswirksam wurde. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.



Abb. 4 Auszug aus dem FNP i.d.F. vom 26.01.1990, Plangebiet (türkis) ohne Maßstab

5.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 15-1/Unterbrunn

Der Bebauungsplan Nr. 15-1/Unterbrunn, nördlicher Bereich der Kirchstraße, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 27.10.2016, setzt das Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf fest.

Ein Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich nicht festgesetzt und ergibt sich aus der Vorschrift des § 34 BauGB. Die Lage des Pfarrhofes und seiner Nebengebäude ist durch Baugrenzen, bzw. Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

