



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.09.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20191120_2_Obr_zustimmKenntnis_u_oeffAusl_Festsetz
20191120_2_Obr_zustimmKenntnis_u_oeffAusl_Planz
20191210_2_Obr_oeffAusl_Begruendung

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.01.2020 bis 05.02.2020 stattgefunden.
 - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen: Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmälern); Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung; SWM Services GmbH; Bayernwerk AG; bayernets GmbH
 - 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
 - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
 - a) In der Planzeichnung ist zum Grundstück Fl.Nr. 20 die Art der Nutzung zu ergänzen.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Fl.Nr. 20 ist im östlichen Teil als private Grünfläche ausgewiesen. Im westlichen Teil wird als Art der Nutzung WA (allgemeines Wohngebiet) ergänzt.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.
 - b) Handelt es sich bei den dargestellten Wandhöhen in der Festsetzung A.3 um einzuhaltende Mindest- bzw. Maximalhöhen? Dies sollte dann ggf. auch so explizit bezeichnet werden. Ansonsten macht die Angabe einer Bandbreite bei den Wandhöhen keinen Sinn.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Formulierung der Festsetzung zur zulässigen Wandhöhe (Festsetzung A 3.) wird so geändert, dass für die Parzellen 1 und 2 eine maximale Wandhöhe von 6,2 m und für die Parzelle 3 eine Wandhöhe von mindestens 6,0 m bis maximal 6,5 m zulässig ist. Die Begründung wird mit Erläuterungen zu den unterschiedlichen Festsetzungen ergänzt.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Es wird empfohlen, in der Festsetzung C.1.3 [Anmerkung: Es dürfte C.1.2 gemeint sein.] das Wort „traufseitige“ zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Wort „traufseitige“ wird gestrichen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Das Zusammenspiel der Festsetzungen C.1.2 und C.1.3 ermöglicht eine in Erscheinung tretende Wandhöhe von bis zu 7,1 m bzw. 7,4 m. Ist dies so gewollt, nachdem die Gebäudestrukturen wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans sein sollen und sich durch die Kombination der beiden Festsetzungen unterschiedliche Gebäudehöhen entwickeln könnten? Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aufschüttungen vorgesehen. Zum einen sollen sie aus städtebaulichen Gründen erfolgen und der Einbindung in die Nachbarbebauung bzw. der Angleichung an benachbartes Gelände bebauter Grundstücke dienen, da die Häuser ansonsten sehr aus den Grundstücken ragen und wie auf einer Insel stehen würden. Zum anderen sollen Aufschüttungen aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort erfolgen. Bisher waren dazu Aufschüttungen bis zu 0,9 m zulässig. Wegen des unebenen Geländes wird die Festsetzung nun so geändert, dass auf allen drei Parzellen Aufschüttungen verpflichtend bis zu einer Höhe von mindestens 40 cm unter Oberkante Fertigfußboden auszuführen sind. Da die Wandhöhe vom Höhenbezugspunkt, also von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden zu messen ist (einheitlich festgelegt auf 597 m üNN), kann die tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe damit auf den Parzellen 1 und 2 maximal 6,2 m plus 0,4 m Sockel, also maximal 6,6 m und auf Parzelle 3 maximal 6,9 m (6,5 m plus 0,4 m Sockel) betragen. Dieser Kompromiss zwischen Städtebau und der wasserwirtschaftlichen Situation wird als vertretbar angesehen. Zugleich wird aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation die Festsetzung so ergänzt, dass Abgrabungen, auch in Form von Lichtgräben, unzulässig sind. Die wasserdichte Ausbildung der Keller wird nicht mehr nur als Hinweis, sondern als Festsetzung aufgenommen. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt (städtebauliche, nachbarschaftliche und wasserwirtschaftliche Gründe).

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Da die Festsetzung A.9 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten so bestimmt wie möglich sein muss, sollte das räumliche Ausmaß (z.B. Breite und Länge des Weges) konkret festgesetzt und in der Planzeichnung ein Kürzel, z.B. „GFL“, zur besseren Verständlichkeit dargestellt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

In der Planzeichnung wird bei der betreffenden Fläche zusätzlich „GFL“ eingefügt. Allerdings wird nicht für erforderlich gehalten, die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu vermaßen, da das räumliche Ausmaß problemlos aus dem Plan herausgemessen werden kann.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- f) In der Festsetzung C.1.3 sollte auf das natürliche Gelände abgestellt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wurde insgesamt geändert, so dass der Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden ist (siehe auch Buchstabe d).
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) In Festsetzung C.5.1.1 [Anmerkung: Es dürfte C.5.1 gemeint sein.] ist das Wort „notwendig“ zu unbestimmt und daher rechtlich unzulässig. Um Streichung wird gebeten. Können auch zusätzliche Stellplätze geschaffen werden?

Anmerkung der Verwaltung:

Das Wort „notwendig“ wird gestrichen. Zusätzliche Stellplätze dürfen errichtet werden, soweit noch Platz innerhalb der Garagen- und der sonstigen Bauräume vorhanden ist. Um Spielraum für ggf. weitere Stellplätze zu erhalten, werden auf der Parzelle 3 an der Ostgrenze zusätzliche Flächen ausgewiesen, bei den Parzellen 1 und 2 werden die bereits vorgesehenen Flächen etwas vergrößert. Die Anzahl der Stellplätze wird aus den Bauräumen entfernt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Es wird um Überprüfung und Anpassung der Festsetzung C.5.2 [Laut Auskunft des Kreisbauamts ist C.5.1 gemeint.] gebeten, da aus der Begründung zu dieser Festsetzung hervorgeht, dass Garagen und Carports nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden sollen.
Zudem ist in der Begründung auf Seite 4 zu den Ausführungen über die Stellplatzregelung der Begriff „Baufenster“ in „innerhalb der Baugrenzen“ abzuändern.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Sowohl aus der Festsetzung C.5.1 als auch aus der Begründung (S. 4) geht hervor, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der beiden Baugrenzen zulässig sind.

In der Begründung wird das Wort „Baufenster“ durch die Formulierung „innerhalb der Baugrenzen“ ersetzt.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- i) Die Festsetzung C.6.1 ist hinsichtlich des verwendeten Begriffs „Fertigstellung“ zu unbestimmt, so dass anzuraten ist, auf die „Nutzungsaufnahme“ abzustellen, da dies im Vollzug leichter zu prüfen ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Begriff „Fertigstellung“ wird durch das Wort „Nutzungsaufnahme“ ersetzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- j) Es wird empfohlen, anstelle des Begriffs „regionaltypisch“ unter Festsetzung C.6.4 auf eine konkrete Artenliste zu verweisen.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht ist es nicht notwendig, hier die zu pflanzenden Obstbäume auf eine konkrete Artenliste zu beschränken. Nach Rücksprache mit dem gemeindlichen Fachbereich Umwelt wird aber der Begriff „regionaltypisch“ durch den Begriff „autochthon“ ersetzt. Konkretisiert wird die Festsetzung zu den zu pflanzenden Obstbäumen dahingehend, dass diese mindestens einen Stammumfang von 8 - 10 cm aufweisen und in einem Abstand von mindestens 8 m zueinander gepflanzt werden müssen, damit sie sich gut entwickeln können. Ergänzend wird zur Streuobstwiese die Festsetzung aufgenommen, dass diese als exensivierte Wiese anzulegen ist, also maximal zweimal jährlich gemäht und nicht gemulcht werden darf. Darüber hinaus wird zu einer angemessenen Begrünung auch der Baugrundstücke selbst bestimmt, dass auf jedem Baugrundstück zwei heimische Bäume 1. Ordnung (Stammumfang 20 - 25 cm) oder 2. Ordnung (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen sind.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- k) In der Begründung ist näher auszuführen, aus welchen städtebaulichen Gründen das weitere Vordringen der Bebauung in den Außenbereich trotz Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) sowie die Umwandlung der teils landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB) erforderlich ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Abrundung des Ortsteils Oberbrunn am westlichen Ortsausgang. Darin einbezogen sind lediglich die drei Grundstücke Fl.Nrn. 20, 20/4 und 28. Dabei wird, auch nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt, davon ausgegangen, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 28 heute schon im Innenbereich befindet, die Fl.Nrn. 20 und 20/4 dagegen im heutigen Außenbereich liegen. Alle drei Grundstücke grenzen jeweils an seit Jahren mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke und sind durch die Hochstadter Straße und den Liebertweg erschlossen. Damit schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberbrunn an. Zugleich fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur ein und wird nicht als neues Baugebiet außerhalb und ohne Zusammenhang zum bestehenden Ort angeordnet, wie es in ländlichen Gebieten immer wieder zu sehen ist. Zusätzlich zur Innenentwicklung auf Fl.Nr. 28 soll so der Übergang vom Innenbereich zum nordwestlich angrenzenden Außenbereich mit einer Abrundung in städtebaulich sinnvollem Ausmaß abschließend definiert werden.

Obwohl es im Ortskern von Oberbrunn Leerstand gibt, soll hier trotz Vorrang der Innenentwicklung in geringfügigem Ausmaß im Außenbereich neues Bauland ausgewiesen werden. Die Grundstücke mit leerstehenden Gebäuden befinden sich in einem anderen städtebaulichen Kontext und eignen sich nicht für die im Bebauungsplan vorgesehene kleinteilige Bebauung. Die Ortsmitte ist überwiegend von großen Kubaturen geprägt, die auch bei einer neuen Bebauung erhalten und nicht zugunsten von Einfamilienhäusern mit verhältnismäßig kleinen Kubaturen aufgelöst werden sollen. Einfamilienhausstrukturen sind in diesem, noch dörflich geprägten Ortskern, städtebaulich unerwünscht. Zudem befinden sich die in Frage kommenden Grundstücke in Privatbesitz, so dass für diese auch keine Zugriffsmöglichkeit besteht.

Der nun mit dem Bebauungsplan überplante Bereich eignet sich außerdem zur Ausweisung von neuem Bauland, da er vollständig erschlossen ist und so eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform umgesetzt werden kann. Die Flächen westlich der Hochstadter Straße werden nicht im eigentlichen Sinne landwirtschaftlich genutzt und die östlich der Straße ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt. Unabhängig von einer möglichen Bebauung soll die Landwirtschaft aber ohnehin verringert werden.

Insgesamt wird das Gebiet mit der siedlungsergänzenden Struktur lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert und ist damit aus gemeindlicher Sicht als städtebaulich verträglich zu werten. Zudem werden die heute noch im Außenbereich liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 20 und 20/4 durch die Hochstadter Straße vom übrigen Außenbereich abgegrenzt und bilden so ein abgeschlossenes Gebiet. Zugleich bewirkt dieser Bebauungsplan nach Ansicht der Gemeinde eine städtebauliche Aufwertung des nordwestlichen Ortsrands, da neben der zukünftig zulässigen Bebauung zwei große Flächen als private Grünflächen in Form von Streuobstwiesen festgesetzt und so für die Zukunft gesichert werden. Damit wird eine für das dörfliche Gebiet städtebaulich angemessene Einfahrt in den Ortsteil gestaltet. Insgesamt gesehen wird mit der Ausweisung dieses Baugebiets eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur Oberbrunns ist mit der vorliegenden Planung, obwohl sie in den Außenbereich hineinreicht, nicht zu rechnen. Vielmehr bedeutet diese Baugebietsausweisung eine Stärkung der vorhandenen dörflichen Strukturen, da damit auf kompakte und platzsparende Weise mit einfachem Erschließungssystem Bauland geschaffen wird. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird auf ein Minimum reduziert und betrifft lediglich Flächen, die aufgrund ihrer Größe nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Zudem fügt sich diese Fläche gut in die bauliche Struktur ein und die zukünftige Bebauung ergänzt lediglich die zum Ortsrand hin abschließende Baureihe am Liebertweg

um ein Gebäude und tritt ansonsten im Außenbereich, also von Hochstadt kommend, nicht in Erscheinung.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- l) Zu beachten ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Da jedoch derzeit der Flächennutzungsplan das Grundstück südwestlich der Hochstadter Straße als landwirtschaftliche Fläche und nordöstlich der Hochstadter Straße als Dorfgebiet ausweist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans wird ausgearbeitet.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- m) Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO sind Aussagen zu treffen. Da nicht auszuschließen ist, dass unterirdische bauliche Anlagen errichtet werden, ist ggf. eine weitere Überschreitungsmöglichkeit vorzusehen.

Anmerkung der Verwaltung:

Da in diesem dörflichen Bereich und am Ortsausgang Tiefgaragen mit ihren Einfahrten städtebaulich unerwünscht sind, wird unter Festsetzung 5.1 aufgenommen, dass diese im Bebauungsplangebiet unzulässig sind. Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation sollen auch für andere unterirdische Anlagen keine zusätzlichen Möglichkeiten der Überschreitung der Grundfläche zugelassen werden.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- n) Falls auch die Nebenanlagen auf die ausgewiesenen Flächen beschränkt sein sollen, ist der Begriff „Nebenanlagen/Nebengebäude“ in die Festsetzungen C.5.1, C.5.2 explizit aufzunehmen. Ansonsten sind sie im gesamten Bauland zulässig und auch größenmäßig nicht bestimmt.

Anmerkung der Verwaltung:

Es wird eine Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in die Festsetzungen aufgenommen. So wird auf den Parzellen 1 und 2 jeweils ein Bauraum festgesetzt, in dem Garagen, Carports und Nebengebäude untergebracht werden müssen. Für Teile dieser Gebäude wird eine Holzverschalung mit senkrechten Holzlatten vorgeschrieben, damit sie sich gut in die dörfliche Umgebung einfügen und vom Ortsrand kommend nicht zu sehr in Erscheinung treten. Bei Parzelle 3 werden, wie unter Buchstabe g) bereits ausgeführt, an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze weitere Bauräume für Stellplätze und Nebengebäude aufgenommen. Auch hier wird es Regelungen zur Gestaltung geben. Darüber hinaus sind auf allen drei Parzellen keine Nebengebäude zulässig.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- o) Der Abstand der geplanten Bebauung zum zu erhaltenden Baum erscheint zu gering. Neben dem zukünftigen Wachstum des Baums ist auch die Baustelleneinrichtung zu berücksichtigen. Empfohlen wird, Schutzmaßnahmen für den Baum festzusetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Abstand zwischen Baum und Bauraum wird um 1 m vergrößert. Zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist unter Hinweis 4 bereits aufgenommen, dass bei Baumaßnahmen die DIN 18920 und die RAS-LP 4 einzuhalten ist. Dies wird als ausreichend beurteilt.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- p) Die in der Planzeichnung offensichtlich angegebenen Schnitte (z.B. A-A) sind nicht erläutert (z.B. hinsichtlich Bedeutung, Verbindlichkeit).

Anmerkung der Verwaltung:

Die Schnitte werden in die Begründung verschoben. Sie dienen der Verdeutlichung der Geländesituation mit den Höhen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- q) Die unter C.1.1.4 Satz 2 festgesetzte zulässige Überschreitung der Baugrenzen sollte unter A.4 verortet werden, da diese nicht das Maß der baulichen Nutzung betrifft, sondern die überbaubare Grundstücksfläche.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen wird gestrichen.

=> Die Anregung hat sich erübrigt.

- r) Unter C.3 wird gebeten, bei Art. 6 BayBO den Absatz 5 Satz 1 mit aufzunehmen und das Fassungsdatum der BayBO anzugeben.

Anmerkung der Verwaltung:

Da die Gemeinde mittlerweile eine eigene Abstandsflächensatzung erlassen hat, entfällt diese Festsetzung. Stattdessen wird ein Hinweis zu dieser Satzung eingefügt.

=> Die Anregung hat sich erübrigt.

- s) Der Begriff „Dachübertrag“ in den Festsetzungen C.4.3 und C.4.7 ist nicht bekannt. Es wird gebeten, dies in „Dachüberstand“ zu korrigieren.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Regelung zur Zulässigkeit von Dachüberständen in Festsetzung C.4.3 wird für die Parzellen 1 und 2 gestrichen, da sie für zu streng befunden wurde. Dafür wird aufgenommen, dass bei Parzelle 3, bei der die Gestaltung des Gebäudes aus dem Dorfgebiet abgeleitet wird, die Balkone maximal 1,5 m vor die Fassade vorspringen dürfen und gleichzeitig unter dem Dachüberstand zurückbleiben müssen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Dachüberstände, die größer als ortsübliche Dachüberstände sind, auf die Grundfläche anzurechnen sind. Deshalb wurden die Dachüberstände, die größer als ortsüblich (also größer als ca. 60 cm sind) in die Festsetzung C.1.1.4 zur möglichen Überschreitung der Grundfläche mit aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- t) Es wird empfohlen, die Überschreitungsmöglichkeit der GR nach Festsetzung C.1.1.4 für Balkone und Terrassen zu differenzieren, da die städtebauliche Wirkung der genannten Anlagen sehr unterschiedlich ist. Bei einer GR von 200 m² auf Parzelle 3 wären nach C.1.1.4 zusätzlich 70 m² große Balkone zulässig. Ist dies so gewollt?

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wurde überprüft und wird dahingehend geändert, dass eine Überschreitung der Grundfläche für Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentrepfen und mehr als ortsübliche Dachüberstände möglich ist. Die bisher dafür festgesetzte mögliche Überschreitung der Grundfläche von 35 % wird beibehalten. Da nun auch Dachüberstände darin aufgenommen wurden, wird davon ausgegangen, dass Balkone häufig darunter liegen und so städtebaulich nicht zusätzlich in Erscheinung treten werden. Gerade bei der Parzelle 3 ist zu bedenken, dass hier bis zu vier Wohnungen errichtet werden dürfen. Daher erscheint der Wert auch bei dieser Parzelle nicht zu hoch. Allerdings wird gestrichen, dass Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, da innerhalb der Bauräume relativ viel Spielraum vorhanden ist.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- u) Aufgrund des aktuellen Änderungsverfahrens der BayBO wird empfohlen, zumindest das Fassungsdatum der BayBO aufzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Da das Änderungsverfahren der BayBO mittlerweile abgeschlossen ist, ist die Aufnahme des Fassungsdatums aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- v) Unter C.4.8 muss es anstatt „Gebäudewand“ „Gebäudeaußenwand“ heißen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Formulierung wird in „Gebäudeaußenwand“ geändert.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- w) Die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden als Grundzüge der Planung angesehen. Dies sollte – ebenfalls wie das den Bebauungsplan tragende Gerüst (GR, WH, DN) – durch die Einordnung als Grundzüge der Planung in der Begründung verdeutlicht werden.

Sofern die Gemeinde das bei bestimmten Festsetzungen anders sieht und somit den Weg für Befreiungen eröffnen will, sollten diese Festsetzungen geändert oder gestrichen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Vor allem die gestalterischen Festsetzungen wurden aufgrund dieser Anregung noch einmal überprüft. Diese sind insgesamt recht detailliert und relativ streng ausgefallen. Zur Vereinfachung des Bebauungsplans und um die Bauherrn nicht über Gebühr einzuschränken, sollen folgende Festsetzungen geändert werden:

Festsetzung C.4.1 Satz 2: Es wird für ausreichend befunden, dass die Baukörper über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind. Auf die Präzisierung, dass die Traufseite mindestens 1/5 länger sein muss als die Giebelseite, wird aufgrund der Ausgestaltung der Bauräume und da im Süden bereits Gebäude mit anderem Seitenverhältnis vorhanden sind, verzichtet.

Festsetzung C.4.5: Der Ausschluss von Glanzglas- und Metallfassaden wird zur Vereinfachung des Bebauungsplans gestrichen.

Festsetzung C.4.6: Der Ausschluss von Wintergärten, Erkern und Außentreppen entlang der Hochstadter Straße wird herausgenommen, da die unter architektonischen Aspekten dafür in Frage kommenden Fassaden entweder nicht direkt an der Hochstadter Straße liegen oder durch die festgesetzten Streuobstwiesen mit den Baumpflanzungen einen großen Abstand zu dieser aufweisen.

Festsetzung C.4.10: Auch die Festsetzung, dass bei Parzelle 3 die Fenster im stehenden Format vorzusehen sind, wird gestrichen, da sich durch die festgesetzte Streuobstwiese mit den Baumpflanzungen ein großer Abstand zur Straße ergibt.

Festsetzungen C.6.2 und C.6.3: Die Festsetzung, dass an der Hochstadter Straße keine Hecken zulässig sind, wird gestrichen. Zur Vereinfachung wird gleichzeitig herausgenommen, dass Hecken nur als freiwachsende Sträucher zulässig sind. Damit verbleibt, dass allgemein Formschnitthecken unzulässig sind. So sind freiwachsende Hecken, auch auf den Streuobstwiesen, zulässig, da durchlässige Heckenstrukturen für eine dörfliche Umgebung typisch sind.

Die Festsetzung A.9 private Zufahrt wird zur Vereinfachung gestrichen. Durch die Anordnung der Garagen und Stellplätze sowie die festgesetzten Zufahrtspfeile zu Garagen/Carports/Stellplätzen bestehen bereits ausreichende Regelungen.

Die Begründung wird auf diese Anregungen hin überprüft.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

An die geplante Bebauung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude sowie Wohnbebauung an. Inwieweit es sich bei den landwirtschaftlichen Betrieben um noch aktive oder ehemalige handelt, die ggf. wieder in ihren Betrieb zurückkehren werden oder zumindest können, ist nicht bekannt. Die Nutzung der unmittelbar benachbarten oder nahe gelegenen Höfe ist weder in der Begründung beschrieben noch findet sich unter den Hinweisen ein Anhaltspunkt auf ihre momentane Nutzung.

Der Ort Oberbrunn ist nach wie vor dörflich geprägt und nach Aussage des gemeindlichen Bauamts im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt; d.h. der Bebauungsplan ist nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so wie es bei der Planung sein sollte. Die Bauweise einiger nahe gelegener, größerer Gebäude lässt auf mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Ortskern schließen, z.B. auf den Fl.Nrn. 28, 31, 13 und 18.

Die vorliegende Planung umfasst immissionsschutzfachlich und auch rechtlich drei Problematiken:

- Bei der Planung handelt es sich teilweise um Wohnbebauung, die an bestandskräftig genehmigte landwirtschaftliche Betriebe (WH auf Fl.Nr. 28) heranrückt und diese in ihrem Nutzungsverhalten einschränken können.
- Der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung misst sich an der Schutzbedürftigkeit eines MDs, die der geplanten Wohnbebauung an der eines WAs. Das führt zu strengeren Bewertungsmaßstäben was z.B. Gerüche und Lärm betrifft. Auch das kann – sogar nachträglich – zu einer Einschränkung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und damit zu rechtlichen Problemen führen.
- Eine Festsetzung der Umgriffsfläche als WA entspricht zwar der geplanten Bebauung; die Gemeinde sollte sich jedoch darüber im Klaren sein, dass eine (weitere) Ausweisung von Wohnbebauung und dadurch vielleicht ein zunehmendes Aufgeben landwirtschaftlicher Höfe letztendlich zu einem Kippen des Dorfgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet führen kann. Zudem prägen große, landwirtschaftlich genutzte Flächen nach wie vor das Umfeld des Dorfes, was gerade an seinen Randbereichen auch bei einem normalen landwirtschaftlichen Betrieb zu Belästigungen durch Staub, Gerüche und Lärm führt, die nicht mit einem WA verträglich sein können.

Daher sollte sich die Gemeinde unter Berücksichtigung der o.g. Punkte nachhaltig über die Schutzbedürftigkeit und die geplante Bebauung der ausgewiesenen Flächen Gedanken machen. Insbesondere wird in der Begründung nicht auf die o.g. Thematik eingegangen. Eine Bestandsaufnahme der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihrer gegenwärtigen Erwerbssituation erscheint vor dem Hintergrund möglicher weiterer Einschränkung durch die teilweise heranrückende und schutzbedürftigere Wohnbebauung dringend geboten. Zudem sollte sich die Gemeinde in der Begründung zum Verkehrslärm durch die Hochstadter Straße äußern.

Anmerkung der Verwaltung:

Vom Ingenieurbüro Greiner wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) (Bericht Nr. 220105 / 2 vom 04.02.2021) ausgearbeitet. Dabei stellte sich heraus, dass die betreffenden landwirtschaftlichen Hofstellen überwiegend aufgegeben wurden. Auf zwei Grundstücken werden Hallen für das Unterstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen vermietet, auf einem befindet sich ein Büro mit kleinem Fuhrpark. Lediglich auf Fl.Nr. 22 wird die Hofstelle mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Lagerhalle noch bewirtschaftet.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass aufgrund der Land-, Forstwirtschafts- und Gewerbebetriebe auf den benachbarten Fl.Nrn. 13, 18, 26, 26/1 und 22 an den drei geplanten Wohngebäuden (berechnete) Beurteilungspegel von maximal ca. 48 bis 52 dB(A) tags an den schallzugewandten Fassaden auftreten (nachts herrscht Betriebsruhe). Damit wird der Immissions-

richtwert der TA Lärm für WA-Gebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten (selbst bei einer Verdoppelung der Emissionen käme es damit nicht zu einer Überschreitung). Sofern an wenigen Tagen im Jahr, z.B. am Holzlagerplatz auf Fl.Nr. 22, deutlich höhere Schallimmissionen auftreten, kann eine Überschreitung der herangezogenen erhöhten Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschlossen werden. Von einer Einhaltung des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm (Spitzenpegel) ist sicher auszugehen. Die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung ist hinsichtlich der einwirkenden Landwirtschafts- und Gewerbebergeräusche als unkritisch einzustufen.

Zur Verkehrsgeräuschsituation im Bebauungsplangebiet führte das Ingenieurbüro mangels Verkehrszahlen für die schwach befahrene Hochstadter Straße überschlägige Berechnungen nach der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) durch. Dabei wurde eine auf der sicheren Seite liegende DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 3000 Kfz/24 h (mit Schwerverkehrsanteil 10 % tags und 3 % nachts) angesetzt. Aufgrund des sich ergebenden Beurteilungspegels ist nach der DIN 4109-1:2016-7 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den straßenzugewandten Fassaden ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß in Höhe von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB der Außenbauteile einzuhalten. Diese Anforderung wird im Regelfall bereits bei üblicher Bauweise erreicht. Da keine Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden zum Thema Immissionsschutz lediglich Hinweise in den Bebauungsplan zur schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung und zur Verkehrsgeräuschbelastung aufgenommen. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird der Begründung des Bebauungsplans beigelegt. Darüber hinaus ist in den Hinweisen bereits enthalten, dass aufgrund im Dorfgebiet vorhandener Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen sind. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

- a) Es wird gebeten, die Untersuchungsergebnisse zur Sickerfähigkeit des Untergrundes vorzulegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Untersuchungen zur Tagwasserversickerung des Büros GEO4 aus dem Oktober 2019 für die Fl.Nrn. 20, 20/4 und 28 werden vorgelegt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung“ durchzuführen, siehe <https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht des beratenden Ingenieurbüros ist eine Risikobeurteilung aufgrund der genannten Arbeitshilfe für das vorliegende Gebiet nicht geeignet, da viele der danach zu betrachtenden Aspekte auf dieses überschaubare Einzugsgebiet nicht zutreffen. U.a. liegt das geplante Baugebiet weder an einem Gewässer noch in einem Überschwemmungsgebiet o.ä. Hier kann es „lediglich“ zu wild abfließendem Wasser kommen, das wegen des Straßendamms im Bereich westlich der Hochstadter Straße einstauen, aber nicht zu einer Gefahr für Menschen werden kann. Zudem ist das Gebiet auf dem Straßenweg erreichbar. Aufgrund dieser Anregung wurde die Arbeitshilfe dennoch zur Beurteilung der Situation herangezogen. Die Erkenntnisse daraus sind in die Ausführungen im nächsten Punkt eingeflossen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- c) Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Zur Vorsorge wird für erforderlich gehalten, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Anmerkung der Verwaltung:

Der Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde anhand der o.g. Arbeitshilfe zur Risikobeurteilung geprüft. Die Situation stellt sich im Geltungsbereich wie folgt dar:

Der westliche Bereich des geplanten Gebiets wird von der auf einem Straßendamm gelegenen Hochstadter Straße im Osten und Norden umschlossen. Das Gelände steigt nach Süden und Westen hin an.

Der Baubereich liegt im Einzugsgebiet des Reißbachs, aber es ist kein Gewässer oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers vorhanden.

Durch Sickertests konnte die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden. Der Grundwasserstand kann nach Kenntnis des beratenden Ingenieurbüros bis nahe der Geländeoberkante ansteigen.

Bedingt durch das künstliche Anlegen der Fahrbahn auf einem Straßendamm ist in den dadurch eingeschlossenen Flächen ein Rückhaltebecken für wild abfließendes Oberflächenwasser entstanden. Der mögliche maximale Wasserspiegel wird daher durch die niedrigste Höhe des Straßendamms festgelegt. Der Straßendamm ist bei Überströmung gegen Erosion nicht gesichert.

Die Rückhaltung wirkt sich positiv auf den Abfluss im Einzugsgebiet des Reißbachs aus. Die Mulde ist aber, wie beschrieben, künstlich entstanden.

Das Einzugsgebiet erstreckt sich in Richtung Westen bis an die Umfahrung Unterbrunn heran und weitet sich Richtung Süden bis an den Höhenrücken auf, der von der Umfahrung eingeschlossen wird. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland- und Ackerflächen genutzt.

Die vorhandene Bebauung, z.B. auf der Fl.Nr. 20/3, hat bereits durch die Anhebung der Fußbodenoberkante auf die Lage innerhalb des künstlichen Rückhaltebeckens reagiert.

Aufgrund der beschriebenen Situation ist es bei einer Bebauung des Bereichs westlich der Hochstadter Straße erforderlich, wie bei den bestehenden Gebäuden auch, auf die Lage in dem künstlichen Rückhaltebecken zu reagieren. Die Gebäude müssen daher in einer wasserdichten Bauweise (einschließlich Lichtschächten usw.) bis mindestens 0,30 m über dem möglichen Wasserspiegelniveau in der Mulde errichtet werden. Daher wird die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss für alle drei Grundstücke bei 597 m üNN festgesetzt, was mindestens 0,3 m über dem möglichen Wasserspiegelniveau entspricht. Die Auswirkungen eines möglichen Einstaus auf z.B. Garagen sind dabei vom Bauherrn zu berücksichtigen. Es bleibt ihm überlassen, ob er das Risiko einer Überschwemmung der Garage auf sich nehmen will. Hierzu erfolgt lediglich eine Empfehlung in den Hinweisen. Dagegen wird der bisher als Empfehlung im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zur wasserdichten Bauweise für den westlichen Bereich in die Festsetzungen aufgenommen und ist damit verbindlich einzuhalten. Da im östlichen Bereich eine andere Gefährdungslage vorliegt (das Wasser staut sich hier nicht, sondern kann abfließen), bleibt es dafür bei der Empfehlung. Der Bauherr hat in diesem Gebiet eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen den Eintritt von Grundwasser zu prüfen.

Sämtliche „wasserempfindliche“ Infrastruktur, wie z.B. Schaltkästen der Bayernwerke, sollten ebenfalls auf das festgesetzte Niveau gehoben werden. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die wasserdichte Bauweise sind auch keine Probleme mit ansteigendem Grundwasserspiegel zu erwarten.

Der Umstand, dass es im westlichen Bereich temporär zum Einstau der Oberflächen kommen kann, wird in die Hinweise aufgenommen, so dass die Bauwerber darüber informiert sind.

Die maximale Tiefe der Mulde und somit die maximale Einstautiefe liegt bei ca. 1,10 m. Da es sich um aufgestautes Oberflächenwasser handelt, sind die Fließgeschwindigkeiten sehr gering. Der Einstau der Flächen kann, je nach Grundwasserstand, Vorsättigung des Bodens und Nachlauf des wild abfließenden Oberflächenwassers zwischen ca. 6 und ca. 24 Stunden andauern. Über die Häufigkeit eines möglichen Einstaus liegen keine Erkenntnisse vor. Es ergibt sich ein geringes Risiko einer Überschwemmung.

Für die Entsorgung von Niederschlagswasser werden vermutlich aufgrund des Grundwasserstandes nur Versickerungsmulden möglich sein. Da hierfür entsprechende Flächen vorzusehen sind, wird dazu ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Erkenntnissen des beratenden Ingenieurbüros entwässert die Fahrbahnoberfläche der Hochstadter Straße derzeit überwiegend unregelmäßig über das Bankett in Richtung der Mulde. Deshalb könnte bei einer Bebauung der Flächen eine geregelte Entwässerung der Oberflächen erforderlich werden, ggf. sind Flächen für z.B. Entwässerungsmulden vorzusehen. Außerdem empfiehlt das Ingenieurbüro, den Straßendamm auf Standsicherheit bei Überströmung zu prüfen. Dabei handelt es sich allerdings um Straßenbaumaßnahmen, wozu keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Da die Mulde künstlich angelegt ist und sich in dem Gebiet kein Gewässer oder das Überschwemmungsgebiet eines Gewässers befindet, lässt sich aus Sicht des beratenden Ingenieurbüros keine Verpflichtung zur Schaffung eines Ausgleichs des verlorenen Rückhaltevolumens herleiten. Zudem ergeben sich bei einer Auffüllung der Mulde keine Nachteile für die Unterlieger.

Das Rückhaltevolumen in dem Bereich sollte daher bei der Ermittlung eines Hochwasserabflusses des Reißbachs nicht berücksichtigt werden.

Durch die wasserdichte Bauweise mit einer entsprechend höhenmäßig festgelegten Fußbodenoberkante können zahlreiche Risiken ausgeschlossen werden. Die kurze Vorwarnzeit lässt zudem keine andere Art der Reaktion auf die vorhandene Gefahr zu.

Unter Beachtung der hier erfolgten Vorschläge sind die Risiken bei den Schutzgütern, wie z.B. die menschliche Gesundheit, die wirtschaftliche Tätigkeit und erhebliche Sachwerte, das Kulturerbe oder die Umwelt, auf ein geringes Maß beschränkt. Weitergehende Untersuchungen wie die angeführte Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung sind daher nicht notwendig und bei der vorliegenden Situation vor Ort auch nicht angemessen. Die Begründung wird mit Ausführungen zur Wassersituation ergänzt.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- d) Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand kann durch geeignete Erkundungen dort ermittelt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Kenntnis des beratenden Ingenieurbüros kann der Grundwasserspiegel nahe des Geländes ansteigen. Daher wird für den Bereich westlich der Hochstadter Straße eine wasserdichte Bauweise festgesetzt.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- e) Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Ar. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb von Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Auskunft des Fachbereichs Umweltschutz des Landratsamts Starnberg vom 02.03.2020 sind die Fl.Nrn. 20, 20/4 und 28 nicht als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

In die Hinweise kann der vorgeschlagene Satz zur Benachrichtigung bei Auffälligkeiten des Bodens aufgenommen werden. Da keine Altlastenverdachtsfläche vorliegt, wird aber auf den Hinweis zur Versickerung und zum Bodenaustausch im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen verzichtet.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- f) Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen aufzuzeigen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Belange des Schutzgutes Boden werden in diesem Bebauungsplan bereits berücksichtigt. So wird zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt und geregelt, dass offene Stellplätze und der Stauraum vor Garagen wasserdurchlässig ausgebildet werden muss. Ebenfalls zum Schutz des Bodens trägt bei, dass die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen usw. gebündelt über eine gemeinsame Zufahrt erfolgen muss. Schließlich werden große Teile des Bebauungsplangebiets als private Grünflächen mit Streuobstwiesen festgesetzt, in denen keinerlei (Neben-) Anlagen zulässig sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) Sämtliche Neubauten sind an die Wasserversorgung anzuschließen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Abteilung Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbands hat mitgeteilt, dass nach dem derzeitigen Stand der Wasserrechte die Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann. Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass diese für dieses, zumal recht kleine Gebiet dennoch gewährleistet werden kann. Diese Annahme stützt sich auf die Aussage der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Starnberg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING, wonach die vorläufige Erlaubnis für die Wassergewinnung aus den Brunnen des Würmtal-Zweckverbands bestehen bleibt und damit die Wasserversorgung als gesichert angesehen wird, solange der Würmtal-Zweckverband ernsthaft auf der Suche nach Alternativen zum derzeit im Königswieser Forst bestehenden Wasserschutzgebiet des Würmtal-Zweckverbands ist.

Zudem wurde aus dem Kreis der Eigentümer berichtet, dass es in Oberbrunn immer wieder zu Spülungen der Leitungen käme, um die Keimfreiheit zu gewährleisten. Als Grund dafür würde genannt, dass in Oberbrunn zu wenig Wasser verbraucht würde. Auch deshalb kann dieser Einwand nicht nachvollzogen werden.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplans fortzuschreiben.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Abteilung Abwasserbeseitigung des Würmtal-Zweckverbands bestätigt im Schreiben vom 05.03.2020, dass die notwendigen Abwasserkontingente zur Verfügung stehen. Das Niederschlagswasser soll, wie bereits oben ausgeführt, vor Ort versickert werden.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- i) Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie oben bereits ausgeführt, soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- j) Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist nach dem vorliegenden Begründungsentwurf bereits nachgewiesen worden. Damit wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung dahingehend gesichert ist. Ggf. sollte überprüft werden, ob die Entwässerung der Straßen mittels Schächte noch dem Stand der Technik entspricht.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie oben bereits ausgeführt, soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, entsprechende Sickertests liegen vor.

Die Entwässerung der Straßen über Absetz- und Sickerschächte ist in Gauting die gängige Vorgehensweise. Auch bei neu erstellten Straßen wurde diese Methode zuletzt angewendet.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung:

Nach dem derzeitigen Stand der Wasserrechte kann die Wasserversorgung nicht sichergestellt werden

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Anregung resultiert aus rechtlichen Unstimmigkeiten zwischen dem Würmtal-Zweckverband und der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING teilte letztere mit, dass sie die Wasserversorgung aufgrund der bestehenbleibenden vorläufigen Erlaubnis für die Wassergewinnung aus den Brunnen des Würmtal-Zweckverbands als gesichert ansieht. Dies gilt, solange der Würmtal-Zweckverband ernsthaft auf der Suche nach Alternativen zum derzeit im Königswieser Forst bestehenden Wasserschutzgebiet des Würmtal-Zweckverbands ist.

Bezugnehmend auf diese Aussage geht die Gemeinde ebenfalls von einer gesicherten Wasserversorgung aus, zumal es sich lediglich um ein recht kleines Gebiet von nur drei Gebäuden handelt. Außerdem wurde aus dem Kreis der Eigentümer berichtet, dass es in Oberbrunn immer wieder zu Spülungen der Leitungen käme, um die Keimfreiheit zu gewährleisten. Als Grund dafür würde genannt, dass in Oberbrunn zu wenig Wasser verbraucht würde. Auch daher kann der Einwand einer nicht gesicherten Wasserversorgung nicht nachvollzogen werden.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.5 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

An den Schmutzwasserkanal in der Hochstadter Straße und im Liebertweg können die im Plangebiet möglichen Bauvorhaben angeschlossen werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen. Hierüber ist der Nachweis im Bauleitplanverfahren durch entsprechende geologische Untersuchungen zu erbringen.

Die erforderlichen Abwassereinheiten werden für das der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vorgemerkt.

Anmerkung der Verwaltung:

Sickertests auf allen drei Grundstücken im Gebiet des Bebauungsplans haben ergeben, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist (siehe auch Ausführungen unter Punkt 3.5 der Begründung).

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH:

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung von Neubauten der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vorher anzuzeigen.

Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie aus dem von der Telekom beigefügten Lageplan der Telekommunikationsanlagen ersichtlich, sind Leitungen am Rande und teilweise auch im Bebauungsplangebiet bereits vorhanden, so dass davon ausgegangen wird, dass eine Erschließung der neu hinzukommenden Gebäude möglich ist. Festsetzungen zu Leitungstrassen erfolgen im Bebauungsplan nicht, zumal es sich um eine bestehende Straße (ohne Gehwege) handelt und keine Änderungen geplant sind.

Der Hinweis Nr. 6, der bereits auf die Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher eingeht, wird durch Änderung der Überschrift auf alle Leitungen bezogen.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:

Die vorliegende Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darauf wird bereits in Punkt 11 „Immissionen“ in der textlichen Festsetzung hingewiesen. Östlich des geplanten Gebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flä-

chen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.

Anmerkung der Verwaltung:

Vom Ingenieur-Büro Greiner wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) (Bericht Nr. 220105/2 vom 04.02.2021) ausgearbeitet. Dabei stellte sich heraus, dass die betreffenden landwirtschaftlichen Hofstellen überwiegend aufgegeben wurden. Auf zwei Grundstücken werden Hallen für das Unterstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen vermietet, auf einem befindet sich ein Büro mit kleinerem Fuhrpark. Lediglich auf Fl.Nr. 22 wird die Hofstelle mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Lagerhalle noch bewirtschaftet. Im Bebauungsplangebiet wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete um mindestens 3 dB(A) unterschritten (selbst bei einer Verdoppelung der Emissionen käme es damit nicht zu einer Überschreitung). Insgesamt ist die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung als unkritisch einzustufen. Darüber hinaus ist in den Hinweisen bereits enthalten, dass aufgrund im Dorfgebiet vorhandener Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung Geruchs- und Staubemissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen sind.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.8 Abfallwirtschaftsverband Starnberg:

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum (hier: Hochstadter Straße) erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Anmerkung der Verwaltung:

Durch die Ausweisung lediglich eines weiteren Baugrundstücks am Liebertweg erfolgt keine Veränderung der bestehenden Situation. Punkt 10 der Hinweise wird ergänzt, dass die Abfallbehälter am Leerungstag an dem nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen sind.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.9 Kreisbrandinspektion Starnberg:

Bei der Löschwasserversorgung wird als Grundschutz der Brandschutz für Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko bezeichnet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO 2008)

Anmerkung der Verwaltung:

Die Abteilung Wasserversorgung des Würmtal-Zweckverbands hat mitgeteilt, dass nach dem derzeitigen Stand der Wasserrechte die Wasserversorgung nicht sichergestellt werden kann. Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass diese für dieses, zumal recht kleine Gebiet dennoch gewährleistet werden kann. Diese Annahme stützt sich auf die Aussage der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Starnberg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING, wonach die vorläufige Erlaubnis für die Wassergewinnung aus den Brunnen des Würmtal-Zweckverbands bestehen bleibt und damit die Wasserversorgung als gesichert angesehen wird, solange der Würmtal-Zweckverband ernsthaft auf der Suche nach Alternativen zum derzeit im Königswieser Forst bestehenden Wasserschutzgebiet des Würmtal-Zweckverbands ist.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Eine Ausbauentscheidung wird nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei Interesse müssen sich die Bauherren hierzu rechtzeitig mit Vodafone in Verbindung setzen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1.3.1 Zu den Grundstücken Fl.Nrn. 20 und 28:

- a) Zur Zeit besteht kein Fahrrecht über den Liebertweg. Es wird darüber verhandelt. Ca. ein Drittel des Weges befindet sich auf dem eigenen Grund, wurde von den Eigentümern erstellt und unterhalten [von allen, die daran anschließen]. Der Weg wurde vom WZV erneuert.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche im Bebauungsplan schafft nicht das Recht selbst, sondern gibt vor, wie die Erschließung der betreffenden Grundstücke gesichert werden kann/soll. Das Recht selbst erfolgt erst durch Eintrag in das Grundbuch. (Nach Information durch den Eigentümer ist dies geplant.) Im Bebauungsplan kann der Weg nur so aufgenommen werden, wie er sich nach den aktuellen Vermessungsdaten darstellt. Wenn es hier Unstimmigkeiten gibt, müsste der Weg neu vermessen und die Grundstücksgrenze bereinigt werden. Da es sich dabei allerdings um private Flächen handelt, ist die Gemeinde daran nicht beteiligt.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- b) Die Stromversorgung läuft über das Grundstück Fl.Nr. 20/4 und ist grundbuchamtlich gesichert. Langfristig sollte die Versorgung aber über Fl.Nr. 28 erfolgen.

Anmerkung der Verwaltung:

Laut den von der Telekom und dem Bayernwerk zur Verfügung gestellten Plänen verlaufen deren Leitungen zur Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 20/3 und teilweise der Grundstücke Fl.Nrn. 20/1 und 20/5 an der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 20/4. Daher wird hier zu deren Absicherung eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche eingetragen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- c) Der neue Stromkasten befindet sich bei Fl.Nr. 28 an der Westwand des Nebengebäudes. Die alte Stromversorgung von Fl.Nr. 13 auf Fl.Nr. 28 wird stillgelegt.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung zu oberirdischen Kabelverteilerschränken wird dahingehend geändert, dass diese nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen liegen dürfen. Gestrichen wird, dass die Aufstellung auf Privatgrund erfolgen soll. Der bestehende Verteilerschrank, der nicht in der Flucht der Einfriedung liegt, hat Bestandsschutz.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- d) Es wird angefragt, ob die Anordnung der Stellplätze und Garagen gemäß Beschlussvorlage so zwingend oder noch etwas veränderbar ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Situierung der Garagen und Stellplätze ist durch die entsprechenden Bauräume genau vorgegeben, um die Erschließungs- und Parkflächen auf den Grundstücken zu bün-

deln. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der Bauräume der Hauptgebäude zulässig. Für die einzelnen Grundstücke wird individuell jeweils ein Bauraum festgesetzt, in dem die Garagen, Carports und Nebengebäude untergebracht werden müssen. Lediglich bei Parzelle 3 gibt es einen zusätzlichen Bauraum für ein Nebengebäude.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- e) Es wird gefragt, wie eine vorsorgliche Absicherung der Fl.Nr. 28 vor von der Hanfelder Straße kommendem Regenwasser aussehen kann.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind in diesem Bereich keine Maßnahmen zum von der Hanfelder Straße kommenden Wasser vorgesehen. Sollten hier Maßnahmen notwendig sein/werden, dann handelt es sich dabei um Straßenbaumaßnahmen, zu denen keine Regelungen im Bebauungsplan erfolgen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- f) Es wird gefragt, wie die Sicherung vor wild abfließendem Wasser (Starkregen) entlang der Hochstadter Straße aussehen soll.

Anmerkung der Verwaltung:

Auch bei Maßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auf der Fahrbahnoberfläche handelt es sich um Straßenbaumaßnahmen, zu denen im Bebauungsplan keine Regelungen erfolgen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- g) In Festsetzung C.5.4 ist für die Erschließung eine gemeinsame Zufahrt geregelt. Welche ist damit gemeint?

Anmerkung der Verwaltung:

Die entsprechende Zufahrtsfläche ist in der Planzeichnung mit zwei kleinen schwarzen Dreiecken gekennzeichnet (siehe Festsetzung A.9). Diese Festsetzung dient der Bündelung der Zufahrtsflächen und somit auch einer Verringerung der Versiegelung der Grundstücke.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- h) Betrifft die in Festsetzung C.5.2 geforderte Holzverschalung nur Garagen?

Anmerkung der Verwaltung:

Die in Festsetzung C.5.2 geforderte Holzverschalung betrifft jegliche Garagen-/ Carport- sowie Nebengebäude auf der Parzelle 3 und ist mindestens im Giebelbereich vorzusehen. Für die beiden anderen Parzellen wird für Teile dieser Gebäude ebenfalls eine Holzverschalung mit senkrechten Holzlatten aufgenommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- i) Mündlich wurde noch die Festsetzung C.4.2 (durchlaufende Traufe) in Frage gestellt, da das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 20/3 nach Aussage des Eigentümers mit versetzter Traufe errichtet wurde. Als Option für die Gestaltung sollte dies offen bleiben oder zumindest ein kleiner Versatz möglich sein.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Anregung kann nicht nachvollzogen werden, da weder aus den Genehmigungsunterlagen noch aus dem Luftbild ein Versatz der Traufe hervorgeht. Die Festsetzung wird dennoch nur auf die Parzelle 3 reduziert, da sich dieses Gebäude aus dem Dorfgebiet bzw. Altort heraus entwickelt.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- j) Zusätzlich wurde mündlich angefragt, welche Maßgaben bei einem Neubau des Nebengebäudes auf Fl.Nr. 28 zur Wandhöhe gelten und wie es sich mit den Abstandsflächen zu Grundstück Fl.Nr. 26 verhält. Wäre als Option eine um 0,5 m höhere Wandhöhe als beim Bestand möglich, um im Dach mehr Stauraum zu erhalten? Hingewiesen wird auf das Gefälle von – 1,4 m von der Hochstadter Straße entlang der Garage von Süd nach Nord.

Anmerkung der Verwaltung:

Das bestehende Nebengebäude auf Parzelle 3 ist aktuell nutzbar. Sollte dieses abgerissen und neu errichtet werden, ist zur Einhaltung der Abstandsflächen eine Reduzierung der Gebäudelänge auf maximal 9 m notwendig. Städtebaulich ist dies unbedenklich, egal ob die erforderliche Kürzung von 2,8 m im Norden oder im Süden des Gebäudes vorgenommen wird. Ggf. ist dort dann ein Stellplatz möglich. Bei Neubau des Nebengebäudes an der Grenze darf die mittlere Wandhöhe (unabhängig vom Bebauungsplan) 3 m betragen, die Dachneigung muss der des Hauptgebäudes entsprechen. Daraus ergibt sich zusätzlicher Stauraum im Dach.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3.2 Zum Grundstück Fl.Nr. 20/4:

- a) Im zurückgezogenen Bauantrag ist eine Grundfläche von 150 m² (149,26 m² genau) für das Wohnhaus vorgesehen. Mit der festgelegten Grundfläche von 140 m² müsste der gesamte Eingabeplan neu erstellt und die Raumaufteilung komplett verändert werden, was zu Mehrkosten führt.
Daraus folgend wird auch die Überschreitung von 70 % für Garagen und Zufahrt als unzureichend bemessen erachtet, auch bei einer Grundfläche von 150 m². Die Garage soll neben zwei Fahrzeugen auch für Fahrräder und Gartengerätschaften genutzt werden, da kein weiterer Geräteschuppen auf dem Grundstück aufgestellt werden soll.

Anmerkung der Verwaltung:

Da die drei vorhandenen nördlichen Gebäude am Liebertweg bereits Grundflächen von in etwa 150 m² aufweisen, kann auf den Fl.Nrn. 20 und 20/4 ebenfalls jeweils eine Grundfläche von 150 m² zugelassen werden. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass auch Terrassen, Balkone, Kelleraußentreppen, Eingänge und mehr als ortsübliche Dachüberstände (größer als 0,6 m) in die Grundfläche mit einzurechnen sind. Allerdings darf die festgesetzte Grundfläche mit diesen Elementen um bis zu insgesamt 35 % überschritten werden. Gleichzeitig wird für diese beiden Parzellen die zulässige Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 95 % erhöht, was aufgrund der Zufahrtsflächen notwendig ist.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Bei Festsetzung C.1.1.4 sollen Terrassen und Balkone außerhalb der Baugrenze zulässig sein, damit der Balkon zur Beschattung der Terrasse beiträgt. Ein einheitliches Erscheinungsbild der Fassade ist dadurch ebenfalls gewährleistet.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung C.1.1.4 wird dahingehend geändert, dass sowohl Balkone als auch Terrassen die Baugrenzen einhalten müssen. Gleichzeitig wird aber auf diesem Grundstück der Bauraum auf insgesamt 252 m² vergrößert, womit genügend Fläche für das Gebäude mit Balkon und Terrasse zur Verfügung steht. Wie oben beschrieben, wird die Grundfläche mit maximal 150 m² und einer Überschreitung von 35 % für die genannten Nebenanlagen am Haus festgesetzt.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- c) Festsetzung C.4.1 (rechteckiger Grundriss, Traufseite 1/5 länger als Giebelseite): Um den ursprünglichen Eingabeplan erhalten zu können, muss die Traufseite bei rechteckigem Grundriss nur mindestens 1/8 länger sein als die Giebelseite. Die Nachbargebäude sind ähnlich quadratisch, deshalb würde sich das geplante Gebäude harmonisch einfügen.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund der Ausgestaltung der Bauräume, der Vorgabe der Firstrichtung und da im Süden bereits Gebäude mit anderem Seitenverhältnis vorhanden sind, wird die Festsetzung so geändert, dass die Baukörper über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind. Auf die Präzisierung, dass die Traufseite mindestens 1/5 länger sein muss als die Giebelseite, wird verzichtet.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Festsetzung C.4.3 (Satteldach, Farbe der Eindeckung, Dachüberstand): Der zulässige Dachüberstand soll zumindest max. 1,2 m (nicht max. 1,0 m) betragen, weil damit zum einen ein adäquat begeh- und nutzbarer Balkon derselben Maße an der Südseite gebaut und geschützt werden soll, siehe hier auch Punkt C.4.7. Zum anderen soll der Dachüberstand von 1,2 m zum Schutz der Fassade und Fenster dienen. Der größere Dachüberstand ist zudem ortstypisch und würde sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Der dörfliche Charakter würde durch einen kurzen Dachüberstand sogar eher gestört.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Regelung zum maximal zulässigen Dachüberstand wurde geprüft und für die Parzellen 1 und 2, die dem Wohngebiet zugeordnet werden, für zu streng befunden. Sie wird daher gestrichen. Dagegen wird die Gestaltung des Gebäudes auf Parzelle 3 aus dem Dorfgebiet abgeleitet, weshalb hier der maximal zulässige Dachüberstand mit 1,5 m festgesetzt und gleichzeitig geregelt wird, dass Balkone unter dem Dachüberstand zurückbleiben müssen. Bei allen Vorhaben ist allerdings zu berücksichtigen, dass Dachüberstände, die größer als ortsüblich (also größer als 0,6 m) sind, auf die Grundfläche anzurechnen sind. Daher werden diese in Festsetzung C.1.1.4 zur Überschreitung der Grundfläche mit aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Festsetzung C.4.6 (keine Wintergärten, Erker und Außentreppen entlang der Hochstadter Straße): Eine Außentreppe würde benötigt, um den unter der Garage vorgesehenen Holzlagerplatz (für eine Scheitholzheizung) von außen gut zu erreichen. Durch ein optisch unauffälliges Geländer, den vorgeschriebenen Holzlattenzaun und da sie in den Boden eingebaut wird, ist sie von der Hochstadter Straße nicht erkennbar. Letztlich finden sich in Oberbrunn bereits Außentreppen, so dass diese nicht ortsunüblich sind. Ein Verbot von gut sichtbaren Außentreppen in obere Stockwerke würde verstanden werden, was aber hier nicht geplant ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung zum Ausschluss von Wintergärten, Erkern und Außentreppen entlang der Hochstadter Straße wird gestrichen, da die unter architektonischen Aspekten in Frage kommenden Fassaden entweder nicht direkt an der Hochstadter Straße liegen oder durch die festgesetzten Streuobstwiesen mit Baumpflanzungen einen großen Abstand zu dieser aufweisen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) Festsetzung C.5.2 (Dachgestaltung Garagen): Der Bebauungsplanzeichnung ist zu entnehmen, dass die Garage zwischen Wohnhaus Nordseite und der nördlichen Grundstücksgrenze eingeklemmt gebaut werden soll. Dem wird aus folgenden Gründen widersprochen:
- Die Garage läge im tiefsten Punkt des Geländes. Da die max. Bauhöhe von 3,0 m an der Grenze einschließlich der Aufschüttung nicht überschritten werden darf, könnte es bei starken Unwettern und durch Schwemmgut zu verstopften Gullys zur Überflutung der tiefgelegenen Garage kommen.
 - Aufgrund der unnötig langen Zufahrt zur Garage hinter dem Haus, würde unnötig viel Fläche versiegelt werden müssen.

- Das Haus soll möglichst weit nach Norden und Osten gebaut werden, um im Winter eine Verschattung der Südseite durch das Nachbarhaus zu vermeiden, was auch energieeffizienter wäre und zudem eine gewünschte große Grünfläche bewahren würde. Die Bebauung würde nicht so gedrungen wirken. Müsste die Garage hinter das Haus gebaut werden, würde das gesamte Gebäude deutlich mehr in den Süden gedrückt werden.

Deshalb soll die Garage östlich und nördlich des Wohngebäudes gebaut werden.

Damit an der nördlichen Grundstücksgrenze die Bauhöhe von 3,0 m eingehalten wird und das Niveau der Bodenplatte der Garage möglichst hoch ist, muss der Dachstuhl der Garage unsymmetrisch sein, um von der Südseite her die Einfahrtshöhe für Pkw in die Garage zu erhalten. Unsymmetrische Dachstühle sind in Oberbrunn nicht ortsunüblich und bereits vorhanden.

Für die gewünschte Bebauung müssen der Bauraum sowie die ausgewiesenen Flächen angepasst werden (siehe Bauräume für Gebäude und Garagen/Stellplätze).

Anmerkung der Verwaltung:

Zur zukünftigen Bebauung der Parzelle 2 hat ein Gespräch mit den Eigentümern und deren Architekten stattgefunden. Ergebnis ist die Umplanung der Bebauung auf diesem Grundstück. Wichtigste Änderung ist dabei, dass die Garagen nun auf der Südseite angeordnet werden. Damit wird erreicht, dass diese bei der Ortseinfahrt weniger dominant in Erscheinung treten und das Hauptgebäude wahrgenommen werden kann. Durch eine entsprechende Gestaltung mit Holzverschalungen zumindest auf der Ost- und Südseite kann sie gleichzeitig besser gestalterisch eingebunden werden. Die Garagen erscheinen dadurch eher wie ein landwirtschaftliches Nebengebäude und weniger wie Garagen. Aufgrund der Höhenlage mit den festgesetzten Aufschüttungen erfordert die Zufahrt in die Garage aus gemeindlicher Sicht kein unsymmetrisches Dach. Daher bleibt es bei der Festsetzung, dass der First mittig über das gesamte Dach verlaufen muss. Durch die Aufschüttungen bis mindestens 0,4 m unter Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird von der Straße aus eine ebene Zufahrt ermöglicht (597 m üNN Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden minus 0,4 m Sockel ergibt 596,6 m, was dem Straßenniveau entspricht). Die Bauräume werden entsprechend der neuen Planung angepasst, das Gelände kann dann mit einem Abstand von 4 m zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- g) Festsetzung C.5.5 (Stauraum vor Garagen und Carports mind. 5 m): Durch die Einfahrt in die Garage von Süden ist der Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gegeben.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung C.5.5 kann gestrichen werden. In der Planzeichnung sind die Flächen, auf denen Garagen, Carports und Stellplätze untergebracht werden dürfen, explizit mit entsprechenden Bauräumen festgesetzt, so dass sich deren Lage und damit der Stauraum automatisch ergeben.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Sonstige Anregungen:

- a) In Festsetzung A 7 ist die Art des zum Erhalt festgesetzten Baums zu erfassen.

Anmerkung der Verwaltung:

Sofern die Art des Baumes bekannt ist, wird sie in die Begründung aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Carports sollten definiert werden (allseits offen).

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Definition wird hier nicht als notwendig angesehen, da Carports und Garagen an denselben Stellen zulässig sind.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- c) Bei der Begründung auf Seite 3 „Maß der Nutzung“ stimmt im 2. Absatz der Satzbau nicht: „Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist eine Überschreitung dürfen zusätzliche 20 % aus der Grundfläche angesetzt werden.“

Anmerkung der Verwaltung:

Der Satz wird, auch inhaltlich, umformuliert.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Die Straßenbeleuchtung ist zu erweitern und ggf. zu ergänzen/zu verdichten (letzter Lichtpunkt ist bei Hochstadter Str. 7 (LP 2)).

Anmerkung der Verwaltung:

Dabei handelt es sich um eine Straßenbaumaßnahme, wozu keine Regelungen im Bebauungsplan erfolgen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- e) Die Straßenentwässerung ist zu erweitern und ggf. zu ergänzen/zu verdichten (letzter Straßeneinlauf ist in Höhe Gernleitenweg). Hinsichtlich Wasserrechtsverfahren und Versickerungsfähigkeit können keine Aussagen bezüglich einer Umsetzbarkeit getroffen werden.

Nicht unberücksichtigt bleiben darf die Topographie der Grundstücke. Bei tieferliegenden Grundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser derzeit nicht ausreichend zurückgehalten.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Erkenntnissen des beratenden Ingenieurbüros entwässert die Fahrbahnoberfläche der Hochstadter Straße derzeit überwiegend unregelmäßig über das Bankett in Richtung der Mulde. Deshalb könnte bei einer Bebauung der Flächen eine geregelte Entwässerung der Oberflächen erforderlich werden, ggf. sind Flächen für z.B. Entwässerungsmulden vorzusehen. Außerdem empfiehlt das Ingenieurbüro, den Straßendamm auf Standsicherheit bei Überströmung zu prüfen. Dabei handelt es sich allerdings um Straßenbau- und Straßenentwässerungsmaßnahmen, wozu keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- f) Es wird festgestellt, dass in der Hochstadter Straße keine Nebenanlagen/Gehwege vorhanden sind (Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer).

Anmerkung der Verwaltung:

Vor den Fl.Nrn. 13 und 18 befindet sich ein Gehweg, zu dessen Weiterführung ggf. Grundstücksabtretungen notwendig wären. In Gauting ist bisher gängige Praxis, öffentlich Verkehrsflächen nicht unterteilt in Fahrbahn- und Gehwegflächen festzusetzen, um eine gewisse Flexibilität zu bewahren und bei Abweichungen, z.B. bei der jeweiligen Breite, nicht der Bebauungsplan ändern zu müssen. An beengten Stellen könnten Gehwegflächen auch höhengleich mit anderem Bodenbelag ausgestaltet werden, die bei Bedarf überfahren werden können/sollen. Nach Auskunft der Eigentümer laufen die „Fußwege“ Richtung Ortsmitte derzeit über private Grundstücke. Der Verkehr auf der Hochstadter Straße hat sich seit Bau der Umgehungsstraße stark verringert.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- g) Da sich die Zufahrten zu den Grundstücken in Kurvenbereichen befinden, sind ausreichende Sichten beim Abbiegen durch die Einzeichnung der erforderlichen Sichtdreiecke gem. RAST 06 (bei 50 km/h 70 m Schenkellänge) für die Grundstücke Fl.Nrn. 20/4 und 28 nachzuweisen.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei Ausfahrten aus einzelnen Grundstücken werden in Bebauungsplänen keine Sichtflächen festgesetzt. Dies geschieht lediglich bei einmündenden Straßen und Wegen (wie hier beim Liebertweg). Um der Situation bei den beiden genannten Grundstücken dennoch gerecht zu werden, wird ein Hinweis ergänzt, dass aufgrund der Ausfahrten in Kurvenbereichen die erforderlichen Sichtflächen freizuhalten sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Die Festsetzungen C.6.1 und C.6.4 der Grünordnung (Regelungen zu Streuobstwiesen) könnten evtl. zusammengefasst werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die beiden Festsetzungen werden zusammengefasst. Um die versiegelte Fläche auf den einzelnen Grundstücken möglichst gering zu halten und so eine Versickerung des Niederschlagswassers weitestgehend zu ermöglichen, wird als zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass die unbebauten Teile der Baugrundstücke (soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplatz- oder Terrassenflächen angelegt sind) zu begrünen sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- i) Die textliche Festsetzung C.9 Verkehr (freizuhaltende Sichtflächen) ist zu Zäunen uneindeutig formuliert. Im Zusammenhang mit Festsetzung C.8 (Einfriedungen) ist nicht ersichtlich, wie hoch Zäune nun sein dürfen (0,80 m bzw. 1,30 m). Auch in Festsetzung C.9 ist im 1. Halbsatz ein Errichten von Zäunen innerhalb der festgesetzten Sichtflächen nicht erlaubt, während im 2. Halbsatz Zäune bis 0,80 m wohl wieder möglich sind. Ebenso ist Hinweis D.5, der Einzelbaumpflanzungen im Bereich von Sichtdreiecken ausnahmsweise zulässt, widersprüchlich zu Festsetzung C.9, die grundsätzlich Anpflanzungen aller Art über 0,80 m ausschließt. Das Freihalten der Sichtverbindungen wird begrüßt und – sofern möglich – aufgrund der kurvenreichen Straßenführung gefordert.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzungen zur Einfriedung (C.8) und zu den Sichtdreiecken (C.9) werden zusammengefasst und die widersprüchlichen Aussagen zur zulässigen Höhe von Einfriedungen korrigiert.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
3. Zur Anwendung des § 13 b BauGB war im BauGB bisher geregelt, dass der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgen muss. In der letzten Änderung des BauGB wurde diese Frist bis zum 31.12.2024 gesetzt. Da derzeit noch nicht absehbar ist, ob das Bebauungsplanverfahren bis Ende des Jahres abgeschlossen sein wird, wird empfohlen, vorsorglich bereits jetzt zu beschließen, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auf der neu geltenden Fassung des BauGB fortgeführt wird.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans inkl. Begründung in der Fassung vom 26.11.2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0263) vom 07.09.2021 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die Anregungen der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
7. Sollte der Satzungsbeschluss nicht bis zum 31.12.2021 erfolgt sein, beschließt der Bauausschuss bereits jetzt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auf der neu geltenden Fassung des BauGB fortgeführt wird.

Gauting, 09.09.2021

Unterschrift