



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Ferienausschuss	23.08.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße -
Änderung des Planumgriffs und zustimmende Kenntnisnahme

Anlagen:

20220808_3_Obr_Festsetzungen_zustimmKenntnis
20220808_3_Obr_Planzeichnung_zustimmKenntnis
20220809_neuer_Geltungsbereich

Sachverhalt:

1. Für einen Teilbereich westlich der Landstraße liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN vor. Anlass dafür war ein Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einzelhauses mit drei nebeneinander liegenden Wohnungen, einer Doppelgarage und einer Einzelgarage auf dem herausgeteilten Grundstück Fl.Nr. 45/1. Aus Sicht der Gemeinde handelte es sich dabei um eine Bebauung, die mit ihren kleinen Grundstücksanteilen und Stellplätzen im Vorgarten direkt an der Straße nicht dem örtlichen Charakter dieses Ortsteils entspricht und deshalb städtebaulich nicht befürwortet werden konnte. Ähnliche Bauvorhaben wurden in der Vergangenheit schon an anderer Stelle in Oberbrunn abgelehnt. Diese Kleinteiligkeit passt nicht zur dörflichen Struktur vor allem in diesem Bereich. Zudem bewirkte die beantragte Anordnung der Garagen, dass von der Straße aus gesehen die gesamte Grundstücksbreite bebaut worden wäre. Insgesamt erschien die vorgesehene Nutzung mit drei Wohnungen (inkl. Nebenanlagen) für das mit etwa 850 m² verhältnismäßig kleine Grundstück zu dicht.

Aufgrund dieser, für die Umgebung unpassenden Bauweise und zur Sicherung der dörflichen Struktur im nordwestlichen Bereich Oberbrunns hielt es die Gemeinde für notwendig, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen. Als Ziel wurde dabei genannt, für den Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Oberbrunn eine verträgliche städtebauliche Entwicklung zu regeln. Für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 wurden dabei konkret die Ausrichtung des Gebäudes giebelständig zur Landstraße (und nicht wie damals geplant parallel zur Straße), die Festsetzung eines entsprechenden Bauraums, die Erschließung der Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt von der Landstraße und die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen auf zwei angeführt. Für das Grundstück Fl.Nr. 45 sollten entsprechende Werte und Nutzungen ermittelt werden.

Wegen des vorliegenden Bauvorbescheidsantrags wurde zur Sicherung dieser Planungsziele für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 eine Veränderungssperre erlassen, die bereits verlängert wurde.

Mittlerweile liegt ein genehmigter Bauvorbescheid vor, der die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans einhält. Da sich das Bauvorhaben in direkter Nachbar-

schaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb befindet, wurden in der Genehmigung immissionsschutzfachliche Auflagen zum Lärmschutz aufgenommen. Aufgrund dieser Auflagen wurde noch kein Bauantrag für dieses Grundstück eingereicht und es bestehen weiterhin Überlegungen des Bauherrn, das Gebäude wieder parallel zur Straße anzuordnen, was auch aus städtebaulichen Gründen nach wie vor nicht als geeignet angesehen wird.

2. Insgesamt wurden (auch zusammen mit dem Kreisbauamt) verschiedene Überlegungen zum Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen, zum planungsrechtlich schwierigen Umgang mit den landwirtschaftlichen Immissionen und infolgedessen zur Situierung des Gebäudes angestellt. Ergebnis ist, dass es als sinnvoll angesehen wird, den Bebauungsplan zumindest für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 weiter zu betreiben, um die städtebaulichen Ziele zu sichern. Bisher betrifft der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN die Grundstücke Fl.Nrn. 45/1 und 45. Damit der Bebauungsplan nun zügig zu Ende gebracht werden kann, wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich auf das Grundstück Fl.Nr. 45/1 zu reduzieren. Eine Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 45 kann dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll das Planungsbüro Winzinger, Utting, beauftragt werden, das schon den nicht weit entfernt liegenden Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße bearbeitet und auch die bisherigen Anträge und Überlegungen zu einer Bebauung auf Grundstück Fl.Nr. 45/1 planerisch begleitet hat.
4. Das Planungsbüro Winzinger hat bereits entsprechend den Zielsetzungen und angelehnt an den genehmigten Vorbescheid für dieses Grundstück einen ersten Planentwurf für einen einfachen Bebauungsplan ausgearbeitet. Verzichtet werden soll dabei auf Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung (also keine Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen) sowie zur Art der baulichen Nutzung. Diese Punkte regeln sich dann nach der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB, kombiniert mit ggf. limitierenden Faktoren auf dem Grundstück selbst (z.B. Einhaltung der Abstandsflächen und Immissionsschutz). (Ein einfacher Bebauungsplan begründet für sich genommen kein Baurecht.)

Aufgenommen werden Regelungen zur giebelständigen Stellung des Gebäudes zur Straße (womit auf die Ausweisung eines Bauraums verzichtet werden kann), die Erschließung des Grundstücks bzw. der notwendigen Stellplätze über lediglich eine gemeinsame Zufahrt sowie zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen, um kein, wie ursprünglich geplant, reihenhausartiges Gebäude zu erhalten. Die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen werden auf wenige, in diesem dörflichen Umfeld wichtige Punkte beschränkt.

Anlage: Lageplan mit neuem Geltungsbereich
erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN

Beschlussvorschlag:

1. Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0408) vom 09.08.2022 zur Änderung des Planumgriffs des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße und zur zustimmende Kenntnisnahme.
2. Der Ferienausschuss beschließt, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auf das Grundstück Fl.Nr. 45/1, Gemarkung Oberbrunn, zu reduzieren.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Winzinger, Utting, beauftragt.

4. Der Ferienausschuss nimmt den vorgestellten ersten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße zustimmend zur Kenntnis.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/OBERBRUNN auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gauting, 18.08.2022

Unterschrift