

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
mit GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 2 / Oberbrunn
„für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße“

DER GEMEINDE GAUTING
LANDKREIS STARNBERG

Datum: 10.05.2022

Anlagen:

1. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 220105/ 2 Ingenieurbüros Greiner, 04.02.2021
2. Untersuchungen zur Tagwasserversickerung des Büros GEO4, Oktober 2019.

Angepasst gem. Beschlussvorlage vom 10.05.22

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Oberbrunn ist einer der fünf Ortsteile der Gemeinde Gauting und gehört zum Landkreis Starnberg. Das Zentrum Gauting liegt auf einer Höhe von 584 m üNN. Oberbrunn liegt an der Ortsverbindungsstraße zwischen Unterbrunn und Starnberg. Die Kreisstadt ist ca. 6,5 km entfernt. Die gesamte Fläche von Oberbrunn beträgt ca. 11,28 km².

1.2 Wie vom Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, vorgesehen, ist für die Parzelle 1 und 2 eine Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zwischen *Liebertweg* und *Hochstadter Straße* gegeben.

Zur Stärkung der Innenentwicklung wird das Flächenpotenzial auf Parzelle 3 für Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO verfügbar gemacht.

2. Örtliche Planungen / Verfahren

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1990 (gen. durch die Reg. von Obb.) ist die Fläche nordöstlich der *Hochstadter Straße* als Dorfgebietsfläche (MD) dargestellt. Der Bereich südwestlich der *Hochstadter Straße* stellt sich als Außenbereichsfläche (*landwirtschaftliche Fläche*) dar.

Östlich der *Hochstadter Straße* wird das bestehende Nebengebäude durch ein Wohngebäude ersetzt und die westlich anschließende Fläche als private Grünfläche festgelegt.

Mit diesem Bebauungsplan wird westlich und südlich der *Hochstadter Straße*, neues Bauland ausgewiesen. Da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt – § 13b *Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren* – ist eine Anpassung des FNP's nur auf dem Wege der Berichtigung erforderlich (§ 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 20, 20/4 und 28 sowie 29 (Teilfläche der *Hochstadter Straße*) und Fl. Nr. 77/4 (Teilfläche *Liebertweg*) schließt eine Fläche von 6.657m² ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Süden durch den *Liebertweg*, Fl.Nrn. 20/3, 20/5 und die *Hochstadter Straße* mit der Fl.Nr. 29.
- Im Osten und Norden durch die Fl.Nrn. 26 und 26/1 und die *Hochstadter Straße* Fl.Nr. 29.

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist mittels der Gemeindestraße *Hochstadter Straße* und über den *Liebertweg* erschlossen.

3.2 Versorgung (Strom, Telefon)

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerk AG. Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen, liegen. Die Ermittlung der lagegenauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung. Der bestehende Verteilerschrank auf Fl. Nr. 28, der nicht in der Flucht der Einfriedung liegt, hat Bestandsschutz.

3.3 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung und -entsorgung des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

3.4 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerk, Deutsche Telekom usw.)

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des BPLANs wurden Sickertests durchgeführt (s. Anlage). Daraus ergibt sich, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Die Versickerung des Straßenwassers erfolgt in Absetz- und Versickerungsschächten.

3.6 Bodendenkmäler

In dem gegenständlichen Bereich sind keine Bodendenkmäler gelistet, jedoch in der näheren Umgebung wie folgt:

- Westlich des *Liebertwegs* das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer *D-1-7933-0166*;
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

- Nordöstlich des Gebietes im Bereich des Friedhofes, *Denkmalnummer D-1-7933-0256*;
untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Filialkirche Sankt Peter und Paul in Oberbrunn und ihres Vorgängerbaus.

Quelle; Bayernatlas, Denkmäler, 30.09.2019.

3.7 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich mit folgendem städtebaulichen Planungsziel beschlossen:

- Abrundung des nordöstlichen Ortsbereiches mit Einzelhäusern, sowie einer privaten Grünfläche als Streuobstwiese und markanten Obstbaumpflanzungen zur Schaffung eines dorfgemäßen Ortsrandes.
- Teilweise städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnen im bestehenden Ortsbereich von Oberbrunn.

4. Entwurf – Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Entwicklung des Gebietes mit Wohnbebauung aus. Hierbei geht es um die ortsräumliche Schließung des nordöstlichen Ortsrandes zur Definition des Überganges vom Innen- zum Außenbereich, mittels einer ortstypischen Gebäudestruktur, sowie unter Erhalt und Schaffung von qualitativ hochwertigen Grünflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 20, 20/4 und 28, wobei angenommen wird, dass die Fl.Nr. 28 im Innenbereich (MD) liegt. Die Fl.Nrn. 20 und 20/4 liegen derzeit im Außenbereich. Der Bereich ist bereits vollständig erschlossen und eignet sich deshalb besonders zur Ausweisung von neuem Bauland. Die Flächen westlich der *Hochstadter Straße* werden nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Landwirtschaft nimmt hier, wie auch in den anderen Gemeindeteilen von Gauting, ab, wodurch langfristig mehr Umstrukturierung stattfinden wird.

Die drei Grundstücke grenzen jeweils an 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. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Zusätzlich zur Innenentwicklung auf Fl.Nr. 28 stellt die Bebauung den Übergang vom Innenbereich zum nordwestlich angrenzenden Außenbereich dar und rundet den Ortsrand ab.

Die aktuell noch im Außenbereich liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 20 und 20/4 werden durch die *Hochstadter Straße* vom übrigen Außenbereich abgegrenzt und bilden dadurch ein abgeschlossenes Quartier. Neben der zukünftig zulässigen Bebauung sind zwei große Flächen als private Grünflächen in Form von Streuobstwiesen festgesetzt. Damit werden diese für die Zukunft gesichert ~~eine für das dörfliche Gebiet städtebaulich angemessene Einfahrt in den Gemeindeteil gestaltet und der nordwestliche Ortsrand städtebaulich langfristig aufgewertet.~~

und schaffen einen dörflichen Ortsrand, bzw. Übergang in die freie Landschaft. Dies wertet den nordwestlichen Ortsrand städtebaulich langfristig auf.

Die Ausweisung von neuem Bauland in geringem Umfang ist trotz des Leerstands im Ortskern und Vorrang der Innenentwicklung vertretbar, da es sich hierbei zum Teil um Wohnraumbeschaffung für Einheimische handelt. 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 geprägt von großen Kubaturen, 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 nicht erwünscht und würden zu einer kompletten Veränderung der städtebaulichen Struktur von Oberbrunn führen. Zudem befinden sich die in Frage kommenden Grundstücke im Ortskern in Privatbesitz, so dass für diese keine Zugriffsmöglichkeit besteht.

Insgesamt wird das Gebiet mit der siedlungsergänzenden Struktur „abrundend“ in den Außenbereich erweitert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die vorhandenen dörflichen Strukturen werden gestärkt und auf kompakte und platzsparende Weise mit einfachem, bereits bestehendem Erschließungssystem Bauland geschaffen. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wird auf ein Minimum reduziert und betrifft lediglich Flächen, die aufgrund ihrer Größe nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Die Fläche des Bebauungsplanes fügt sich gut in die bauliche Struktur ein, die zukünftige Bebauung ergänzt die zum Ortsrand hin abschließende Baureihe am Liebertweg.

5. Festsetzungen und Planinhalt

Der Bebauungsplan für dieses Gebiet - beiderseits der *Hochstadter Straße* - wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Der Bebauungsplan ist gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

5.1 Art der Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgelegt, ausgeschlossen sind nur die ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

Die Flächen südwestlich der *Hochstadter Straße* P1 und P2 sowie östlich der *Hochstadter Straße* P3 werden bebaut, sowie Teile als private Grünflächen mit einer Nutzung als Streuobstwiese (Fl.Nrn. 20Teil +28Teil) definiert. Dies verstärkt die Einbindung in den Bestand und runder zum Außenbereich hin ab - stellt den Übergang in den Außenbereich her.

Im Nordosten der *Hochstadter Straße*, entlang westlich der Parzelle 3 (Fl.Nr. 28) befinden sich bereits Obstbäume. Diese werden im Rahmen der privaten Grünfläche, hier als Streuobstwiese, verdichtet und gesichert. Dadurch wird die Einbindung ins Ortsgefüge und der Übergang in den Außenbereich ortstypisch gestaltet. Der Gemeinde geht es um die Schaffung von Wohnraum und einer ortsverträglichen Nutzung im erweiterten Ortsbereich.

Durch die teilweise Verdichtung bzw. Abrundung findet eine dorfgemäße Nachverdichtung statt.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die durchschnittliche Nachverdichtung im Ortsbereich von Oberbrunn mit einer Grundfläche von 150 m² für P1+2 als Zweifamilienhäuser auf und führt die vorhandene Entwicklung hier fort. Auf P3 wird mit einer Grundfläche von 200m² für ein Einzelhaus, der gewünschten dörflichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die Überschreitung für Parzelle 1 und 2 ist mit 50 % für Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebengebäude i. S. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO ausreichend bemessen erforderlich, um die nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen. Dabei wurden auch die Garagen, Stellplätze und

Nebenanlagen in Größe und Lage definiert. Die Anrechnung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten / Wege wird aufgrund der vorgegebenen wasserdurchlässigen Ausführung um 50 % reduziert.

Auf P3 werden mit einer Grundfläche von 200 m² für ein Einzelhaus der gewünschten dörflichen Struktur Rechnung getragen und diese fortgeführt.

Für Parzelle 3 ist aufgrund der Größe des Gebäudes und der zulässigen 4 Wohnungen, ~~eine Überschreitung für die Anlagen mit 200% erforderlich~~ mit den erforderlichen Stellplätzen / Garagen / Zufahrten eine Überschreitung um 120 % notwendig. Auch hier werden die wasserdurchlässigen Stellplätze und Zufahrten nur zu 50 % angerechnet. Darüber hinaus sind bei einer Wohnanlage die Nebengebäude, für z. B. Fahrräder vorzusehen.

Die Überschreitung um 50 bzw. 120 % ist erforderlich, da die private Grünfläche für die Fl. Nr. 20 und die Fl. Nr. 28 nicht der überbaubaren Grundstücksfläche zugerechnet werden.

Die Grundstücksgröße von Parzelle 1 beträgt ca. 2126 m², davon sind ca. 968 m² als private Grünfläche vorgesehen, die restlichen ca. 1160 m² sind als Bauland zu nutzen. Parzelle 2 verfügt über eine kleinere Grundstücksfläche von ca. 920 m², die komplett als Bauland verwendet wird. Auf Parzelle 3 sind von den ca. 2560 m² Grundstücksfläche ca. 915 m² als private Grünfläche und ca. 1645 m² als Bauland definiert.

Für Balkone, Terrassen, ~~Dachüberstände die größer als ortsüblich (ca. 0,60 m) sind~~, Eingangsüberdachungen und Kelleraußentreppen wird eine gesonderte Überschreitung von insgesamt 35 % vorgesehen, ~~da diese Anlagen zwar zur Grundfläche gerechnet werden müssen, aber städtebaulich weniger wirksam sind.~~

Es sind unterirdische Anlagen (z.B. weitere Kellerräume etc.) aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ~~keine zusätzlichen Möglichkeiten der Überschreitung der Grundfläche zugelassen~~. Tiefgaragen sind aus diesem Grund generell nicht zulässig. ~~Allerdings sind sie mit ihren Ein- und Ausfahrten in diesem dörflichen Bereich zudem städtebaulich untypisch und sollen auch deswegen ausgeschlossen werden.~~ Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, ~~da die Baufenster dafür ausreichend groß dimensioniert sind.~~

Zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung müssen Stellplätze und der Stauraum vor Garagen ~~und Zufahrten~~ wasserdurchlässig ausgebildet werden. Stellplätzen und Garagen werden gebündelt über eine gemeinsame Zufahrt angefahren. Auf den als privaten Grünflächen – Streuobstwiesen – festgesetzten Bereichen, sind keinerlei (Neben-) Anlagen, ~~außer Einfriedungen~~ zulässig; dies trägt der Sicherung des Schutzgutes Boden Rechnung.

Um die versiegelte Fläche auf den einzelnen Grundstücken möglichst gering zu halten und dadurch eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, sind die unbebauten Teile der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplatz- oder Terrassenflächen angelegt sind, zu begrünen.

Basierend auf dem durchgeführten Nivellement konnte anhand der Schnitte (s. nachfolgend), nachgewiesen werden, dass die Gebäude in Bezug zur Straße und der Nachbarbebauung eine Aufschüttung benötigen. Die höher liegende Umgebung (*Hochstadter Straße*, Nachbarhäuser und -grundstücke) erfordert eine Anpassung der Wandhöhe, für die Parzellen 1 und 2 auf eine maximale Wandhöhe von 6,2 m und für die Parzelle 3 auf eine Wandhöhe von mindestens 6,0 m bis maximal 6,5 m.

Die Grundstücke auf Parzelle 1 und 2 liegen in einer Mulde unterhalb des künstlich angelegten Straßendamms der *Hochstadter Straße*. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen und zum Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser muss hier die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude, analog zu dem bestehenden Gebäude auf Fl. Nr. 20/3, über das mögliche Wasserspiegelniveau des Rückhaltebeckens angehoben werden. Daraus ergibt sich der festgesetzte Höhenbezugspunkt, Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf 597,00 m üNN (maximale Einstautiefe 1,10 m + wasserdichte Bauweise bis mind. 0,30 m über dem maximal möglichen Wasserspiegelniveau). Auch auf Parzelle 3 ist der Höhenbezugspunkt auf 597,00 m

üNN festgelegt, um das Gebäude um ca. 0,60 m - 1,00 m aus der natürlichen Senke zu heben und Schutz vor möglicherweise auftretendem Wasser zu gewährleisten.

Auf den drei Parzellen sind Aufschüttungen - bis zu mit einer Höhe von mind. 0,40 m unter Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden – verpflichtend auszuführen. Sie dienen zum einen dem Schutz der Gebäude gegen wild abfließendes Wasser von den höhergelegenen Fahrbahnoberflächen, zum anderen erfolgen sie aus städtebaulichen Gründen und dienen der Einbindung in die Nachbarbebauung und in das Gelände. Damit werden die bereits bestehenden als auch die neuen Häuser städtebaulich eingebunden.

Da die Wandhöhe vom festgesetzten Höhenbezugspunkt – Oberkante Erdgeschossfertigfußboden zu messen ist, kann die tatsächlich in Erscheinung tretende Wandhöhe aufgrund der maximalen Sockelhöhe von 0,40 m auf den Parzellen 1 und 2 maximal 6,60 m und auf Parzelle 3 maximal 6,90 m betragen und stellt damit einen Kompromiss zwischen der städtebaulichen und der wasserwirtschaftlichen Situation dar.

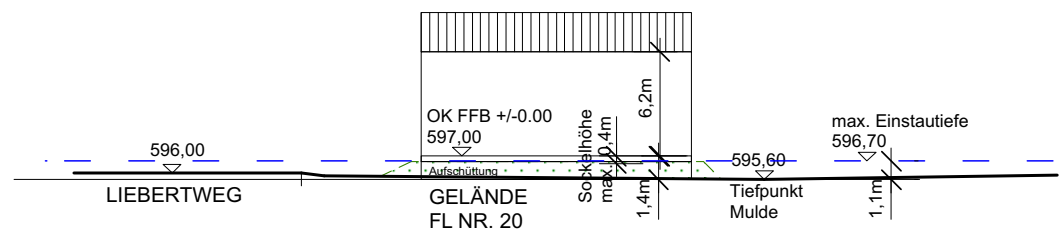
Zugleich sind aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation Abgrabungen, auch in Form von Lichtgräben unzulässig. Die Gebäude westlich der Hochstadter Straße sind darüber hinaus bis zur Oberkante Fertigfußboden-Erdgeschoss in wasserdichter Bauweise einschließlich Lichtschächte, und damit bis 0,30m über dem Wasserspiegelniveau in der Mulde zu errichten – und eine wasserdichte Ausbildung der Keller inkl. Lichtschächte, auf den Parzellen 1 und 2 bis zu einer Höhe von 1,10 m Einstautiefe über der Sohle des künstlich angelegten Rückhaltebeckens + 0,30 m, zwingend erforderlich, dies gilt ebenso für Parzelle 3.

Auf den Parzellen 2 und 3 gewährleistet die Aufschüttung zudem die Überwindung der Höhenunterschiede zwischen der Erschließungsstraße und dem jeweiligen Grundstück.

OBERRBRUNN BPLAN Nr. 2

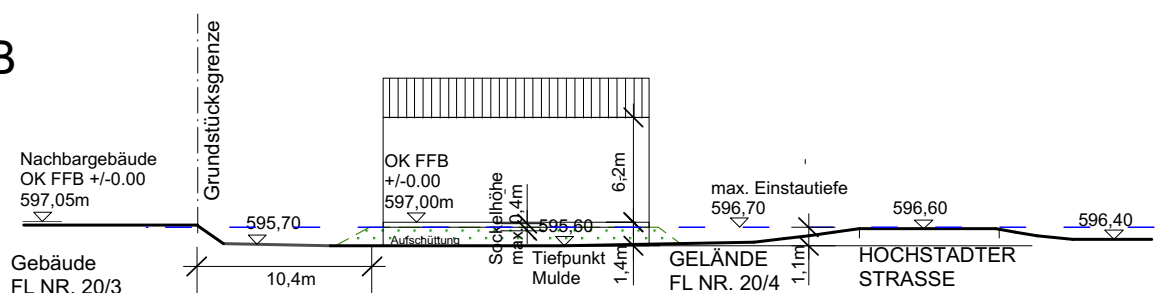
SCHNITT A-A

PARZELLE 1



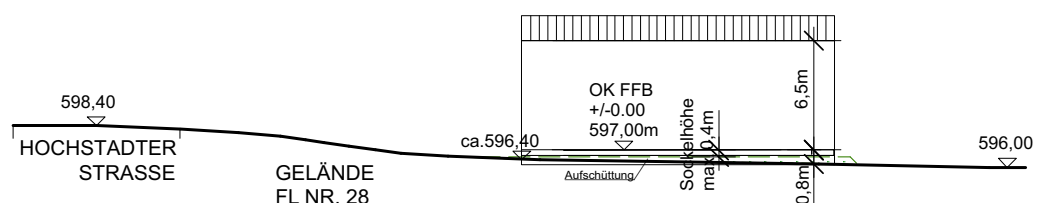
SCHNITT B-B

PARZELLE 2

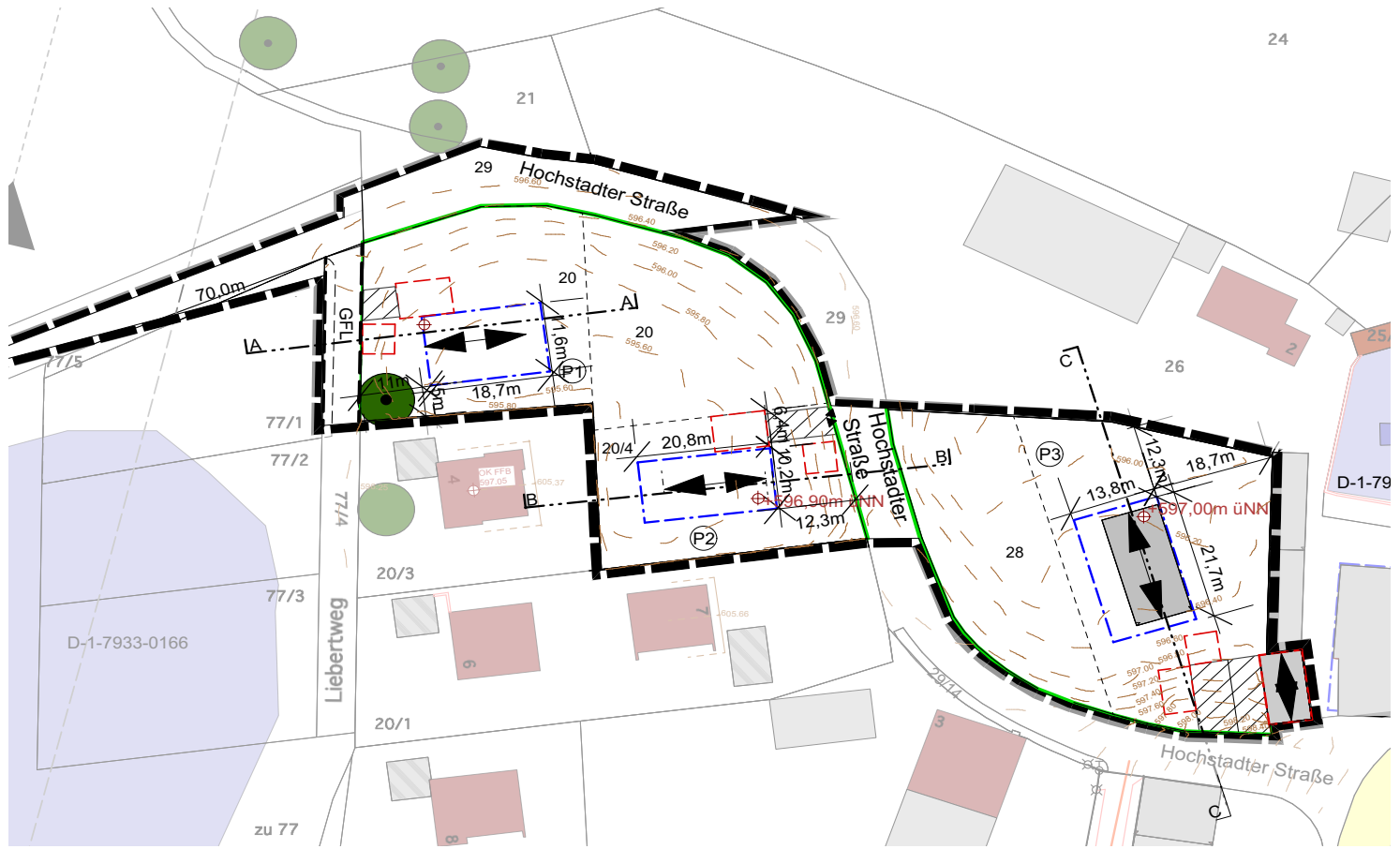


SCHNITT C-C

PARZELLE 3



05.07.2021



Schnittführung A-A, B-B, C-C
unmaßstäblich

5.3 Städtebauliche Struktur

Wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Gebäudestrukturen, auf Fl.Nr. 28 (Parzelle 3) mit einer **bereits bestehenden** Dachneigung von 35 - 45° und einer Wandhöhe, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, von mind. 6,00 m – max. 6,50 m.

Auf den Fl. Nrn. 20 (Parzelle 1) und 20/4 (Parzelle 2) **sollen die Gebäude** eine Dachneigung von 18 - 28° und eine Wandhöhe von max. 6,20 m **aufweisen**.

Die Dachneigung der Garagen muss sich der Dachneigung der Hauptgebäude anpassen.

Zum einen bilden die Haupt- und Nebengebäude so eine harmonische städtebauliche Einheit, die typisch ist für das landwirtschaftlich geprägte Ortsbild von Oberbrunn. Zum anderen dient der Stauraum im Dach der Aufbewahrung größerer Sportgeräte, wie SUP-/Surf-Bretter o.ä. und somit der Reduktion von weiteren Nebengebäuden.

Das Erscheinungsbild der Wandhöhe **der Hauptgebäude** kann dabei bis zu 0,40 m höher sein, da ein Sockel von maximal 0,40 m bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußboden zulässig ist.

Die Differenzierung der Gebäude, Garagen und Nebengebäude **hinsichtlich der Wandhöhe und Dachneigung** ergibt sich aus der umgebenden **dörflichen** Bebauung, sowie **dem Bestand** auf Fl.Nr. 28.

Die P1+P2 gliedern sich der Bebauung im Quartier Liebertweg an. Dementsprechend sind die gestalterischen Festsetzungen, z.B. hinsichtlich Baukörperform, Dachgestaltung, Balkonen, Dachaufbauten, etc. differenziert festgelegt. Für den Gebäudetypus auf der Fl.Nr. 28 (P3) sind aufgrund der steileren Dachneigung

Dachaufbauten zulässig, auf den anderen P1+2 hingegen sind aufgrund der geringeren Dachneigung, die aber in diesem Quartier bereits vertreten ist, keinerlei Dachaufbauten zulässig. Die Lage der Gebäude und der Grünflächen, sowie die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude schafft eine harmonische städtebauliche Einbindung **in die differenzierte Umgebung der unterschiedlich geprägten Siedlungseinheiten**, MD und **zukünftigen** WA. Der direkten Nachbarschaft zum dörflichen Bestand wird auf Parzelle 3 durch die im Vergleich zu den anderen beiden Parzellen größere Gebäudekubatur nebst Dachüberstand und durchlaufender Traufe Rechnung getragen. **Vor- und Rücksprünge in der Fassade und Dach sind nicht nur untypisch und im dörflichen Ortsbild von Oberbrunn nicht vorhanden, sondern zudem im Rahmen des klimagerechten Städtebaus, aufgrund der Vergrößerung der Außenhaut, nicht richtungsweisend.**

Der max. bis 1,50 m tiefe Dachüberstand rechtfertigt hier, dass der Balkon unter dem Dachüberstand zurückbleiben muss. **Die Größe des zulässigen Dachüberstandes spiegelt auch die regionaltypische Gebäudestruktur wider.**

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist je Wohngebäude definiert und auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes berechnet. Für P 1+2 sind jeweils 2 Wohnungen und für P3 sind 4 Wohnungen zulässig. Im Rahmenplan wurden für P3 drei Wohnungen errechnet, jedoch sieht die Entwicklung hier eine zusätzliche Wohnung, also insgesamt 4 Wohnungen, als städtebaulich notwendig an, um ein prägendes Gebäude an dieser Stelle zu ermöglichen **und den dörflichen Charakter des „Dorfgebietes“ hier städtebaulich abzurunden, bzw. abzuschließen. Da dieses Gebäude den dörflichen Bereich hier abschließt.**

Die Baumstrukturen, wenige Obstbäume auf der P3, werden durch die festgesetzten Neupflanzungen und deren Erhalt langfristig gesichert und schaffen hier ~~auf der P 3 (private Grünfläche)~~ **Nordseite der Hochstadter Straße** einen dörflichen Übergang in den Außenbereich, bzw. einen ortstypischen dörflichen Ortsrand.

Die Erschließung für P2 und P3 erfolgt über die Gemeindestraße *Hochstadter Straße*, P1 ist über den privaten Erschließungsweg *Liebertweg* erschlossen. Eine entsprechende mit Geh- / Fahr- / und Leitungsrecht zu belastende Fläche wurde daher hier aufgenommen.

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, die notwendigen Stellplätze für andere Nutzungen sind der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu entnehmen. Die Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich festgelegt und sichern den Erschließungsbereich der Parzellen. Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, bzw. der Baugrenzen zulässig, um das Ortsbild zu wahren und nicht mit Nebengebäuden zu zerteilen.

Die Nebengebäude auf Parzelle 3 sind zumindest im Giebelbereich mit Holz zu verschalen. Bei Parzelle 3 ist **zusätzlich zum kombinierten Bauraum für Garage/Carport/Stellplätze/Nebengebäude** ein **weiteres** Nebengebäude zur Unterbringung von z. B. Fahrrädern / Gartengeräten usw. erforderlich, dessen Lage sich aufgrund der notwendigen Abstandsflächen definiert.

Die Nebengebäude für die Parzellen 1 und 2 sind immer als Einheit mit der Garage zu errichten und das **gesamte Gebäude** dann mind. zu einem Drittel mit Holz zu verkleiden, dies geschieht in Anlehnung an die landwirtschaftlichen Nebengebäude und zur Einbindung in den **städttebaulichen Kontext**. Im gesamten Ortsbereich von Oberbrunn sind die Nebengebäude überwiegend komplett oder zum Teil mit Holz verschalt, was damit auch im Bereich der Ortsein- und -ausfahrt Richtung Norden weitergeführt wird. ~~sind die Nebengebäude/Garagen/Carports zumindest zum Teil mit Holz zu verschalen.~~

Die Zufahrt zu **den jeweiligen** Grundstücken und den erforderlichen Garagen / Carports / Stellplätzen muss über eine gemeinsame Zufahrt erfolgen, was die Versiegelung reduziert.

Die Parzelle 1 wird direkt vom Liebertweg aus erschlossen.

Die Erschließung der Parzellen 2 und 3 über die Hochstadter Straße erfordert ein Vorwärtsausfahren. Die notwendigen Sichtflächen sind im Bereich der Hochstadter Straße auch bei den privaten Zufahrten freizuhalten.

5.4 Immissionen

Aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe in der Umgebung ist mit dem damit verbundenen typischen Verkehr, sowie mit Geruchs-, Staubimmissionen zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch das Ingenieur-Büro Greiner die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die Nutzung der angrenzenden Hofstellen und Gewerbebetriebe nach den Anforderungen der TA-Lärm untersucht und nachgewiesen (Bericht Nr. 220105/2 vom 04.02.2021, siehe Anlagen). Auf den benachbarten Fl.Nrn. 13, 18, 26, 26/1 und 22 ist kaum noch landwirtschaftliche Nutzung vorhanden, vorwiegend werden Landmaschinen abgestellt und Holz gelagert. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die schalltechnische Situation als unkritisch einzustufen ist und für die Wohnbebauung keine baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

~~Abgesehen davon ist aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe in der Umgebung mit dem damit verbundenen typischen Verkehr sowie mit Geruchs- und Staubimmissionen zu rechnen.~~

Zur Verkehrsgeräuschbelastung durch die schwachbefahrene *Hochstadter Straße* liegen keine Verkehrsdaten vor, weshalb im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung überschlägige Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) erfolgten. Gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7 wird empfohlen, für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den straßenzugewandten Fassaden ein gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile in Höhe von mindestens $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten. Diese Anforderung wird im Regelfall bereits bei normalüblicher Bauweise erreicht.

Quelle: Bericht Nr. 220105/ 2 vom 04.02.2021 des Ingenieurbüros Greiner

Werden Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen errichtet, müssen zum Schutz der benachbarten Bebauung die Obergrenzen des abgestrahlten Schallleistungspegels von 50 dB (A) eingehalten werden.

5.5 Wasserwirtschaftliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt im Einzugsgebiet des Reißbachs, das sich in Richtung Westen bis an die Umfahrung Unterbrunn erstreckt und in Richtung Süden bis an den Höhenrücken aufweitet, der von der Umfahrung eingeschlossen wird. Es ist aber kein Gewässer oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grün- und Ackerflächen genutzt.

Der westliche Bereich des geplanten Gebiets wird im Osten und Norden von der *Hochstadter Straße* umschlossen. Das Gelände steigt nach Süden und Westen hin an. Hier kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen, das durch das künstliche Anlegen der Fahrbahn auf einem Straßendamm bis zu einer maximalen Tiefe von 1,10 m einstauen kann.

Über die Häufigkeit eines möglichen Einstaus liegen keine Erkenntnisse vor. Insgesamt ergibt sich ein geringes Risiko einer Überschwemmung.

Aufgrund der beschriebenen Situation ist bei einer Bebauung westlich der *Hochstadter Straße* erforderlich, wie bei den bestehenden Gebäuden auch (z.B. auf Fl.Nr. 20/3 durch Anhebung der Fußbodenoberkante), auf die Lage zu reagieren. So werden Festsetzungen zur Höhe der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden über dem möglichen Wasserspiegelniveau, zur wasserdichten Bauweise sowie zu verpflichtenden Aufschüttungen (wodurch sich keine Nachteile für Unterliegen ergeben) getroffen (siehe weitere Ausführungen).

Da im östlichen Bereich eine andere Gefährdungslage vorliegt (das Wasser staut sich hier nicht, sondern kann abfließen), wird hier die wasserdichte Bauweise lediglich empfohlen. Der Bauherr hat in diesem Gebiet eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen den Eintritt von Grundwasser zu prüfen. Die Anhebung der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden und die Aufschüttungen sind auch hier vorgeschrieben.

Für Garagen u.ä. werden im gesamten Gebiet hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Situation keine Regelungen getroffen. Die Auswirkungen eines möglichen Einstaus sind vom Bauherrn zu berücksichtigen. Sämtliche „wasserempfindliche“ Infrastruktur, wie z.B. Schaltkästen der Bayernwerke, sollten ebenfalls auf das festgesetzte Niveau gehoben werden.

Abgesehen vom wild abfließenden Oberflächenwasser kann der Grundwasserstand bis nahe der Geländeoberfläche ansteigen. Durch eine wasserdichte Bauweise sind damit aber keine Probleme zu erwarten.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde mit Sickertests die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Wegen des Grundwasserstandes werden dafür allerdings voraussichtlich nur Versickerungsmulden möglich sein, wofür entsprechende Flächen vorzusehen sind.

Mit den getroffenen Maßnahmen wie wasserdichte Bauweise mit einer entsprechend höhenmäßig festgelegten Fußbodenoberkante können zahlreiche Risiken ausgeschlossen werden, so dass unter Beachtung der weiteren Festsetzungen und Hinweise 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 werden.

Hinsichtlich der Entwässerung der *Hochstadter Straße* könnte bei einer Bebauung eine geregelte Entwässerung der Oberflächen erforderlich werden, ggf. sind Flächen für z.B. Entwässerungsmulden vorzusehen und die Standsicherheit des Straßendamms bei Überströmung zu prüfen. Dabei handelt es sich allerdings um Straßenbaumaßnahmen, wozu keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

5.6 Grünordnung

Durch die Schaffung der Streuobstwiese im Norden mit entsprechend festgesetzter Bepflanzung mit Obstbäumen und extensiver Begrünung (östlich von P1 und nördlich von P2 auf privater Grünfläche) wird dieser Bereich harmonisch in das Ortsbild von Oberbrunn eingebunden und ein dorfgerechter Ortsrand geschaffen. Dies wird auf der gegenüberliegenden Seite der Hochstadter Straße weitergeführt (P3). Zur Begrünung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke ist die Pflanzung von je zwei heimischen Bäumen festgesetzt. Um die dörfliche Einbindung sicherzustellen sind Thujaen und in Form geschnittene Hecken nicht zugelassen. Die wasserdurchlässigen Beläge der Zufahrten binden wiederum in den dörflichen Kontext ein.

5.7 Grunddienstbarkeiten

Die Privatstraße Liebertweg ist mit einer mit Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche, belegt.

Die Leitungen zur Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 20/3 und teilweise der Grundstücke Fl.Nrn. 20/1 und 20/5 verlaufen an der südlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 20/4. Daher wird zu Gunsten der Fl.Nrn. 20/3, 20/1 und 20/5 eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche eingetragen. **Auf der Fl. Nr. 28 befindet sich im Bereich des Bauraums ein gemeindlicher Kanal zur Straßenentwässerung. Dieser kann beibehalten werden, solange das Grundstück nicht neu bebaut wird. Um innerhalb des Bauraums ein neues Gebäude errichten zu können, muss dieser Kanal von der Gemeinde verlegt werden. Zur Absicherung der zukünftigen Lage des Kanals, wird ein 4,00 m breiter Streifen parallel zur östlichen der Grenze der privaten Grünfläche als mit Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Fläche festgesetzt. Zum Schutz dieser Leitung darf dieser Streifen nicht mit den auf der privaten Grünfläche vorgesehenen Obstbäumen bepflanzt werden.**

6. Fazit

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Fortführung der städtebaulich ortstypischen Struktur, schafft Wohnraum auch für Einheimische und bildet einen harmonischen Übergang in den Außenbereich.

.....
 Frau Dr. Kössinger, Erste Bürgermeisterin

.....
 Vera Winzinger Architektin/Stadtplanerin