

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
mit GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 3 / Oberbrunn
„für einen Teilbereich westlich der Landstraße“

DER GEMEINDE GAUTING
LANDKREIS STARNBERG

Datum: 22.11.2022

Der Bebauungsplan für diese Parzelle wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erarbeitet.

1. Rahmenbedingungen / Anbindung / LEP / FNP

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 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, handelt es sich hierbei um eine Nachverdichtung, zur Stärkung der Innenentwicklung.

1.3 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1990 (gen. durch die Reg. von Obb.) ist die Fläche als Dorfgebietsfläche (MD) dargestellt.

2. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 45/1 schließt eine Fläche von ca. 850m² ein und wird im Norden und Westen durch die Fl. Nr. 45, im Osten durch die *Landstraße* und im Süden durch die Fl. Nr. 22 begrenzt. Es ist mittels der Gemeindestraße *Landstraße* erschlossen.

2.1 Versorgung (Strom, Telefon, Wasser, Abwasser)

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerk AG. Das Bauvorhaben wird an die zentrale Wasserversorgung und -entsorgung des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Das Oberflächenwasser ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone abzuführen. [Der Grundwasserstand liegt bei max. 3,00m unter Gelände.](#)

Spartengespräche werden vor Baubeginn, mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern, angeregt.

2.2 Bodendenkmäler

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

- Südwestlich 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, 23.08.2022.

3. Entwurf – Ziel des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl. Nrn. 45 und 45/1 beschlossen.

„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, der nicht befürwortet werden konnte. 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.“

Am 23.08.2022 wurde der Umgriff auf das (im Innenbereich liegende) Grundstück Fl.Nr. 45/1 verkleinert und beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird mit folgenden Zielen aufgestellt:

Die städtebauliche Einbindung des neuen Gebäudes in die dörfliche Situation erfolgt durch eine giebelständige Anordnung zur *Landstraße* (ursprünglich traufseitig geplant) und mittels der Einpassung in die Höhenlage des Geländes. Des Weiteren ist zur Fortführung der ortstypischen Gebäudestruktur ein langgestreckter Baukörper, der die umgebende Gebäudestruktur aufnimmt, mit einem Satteldach, ohne Dachaufbauten

vorgesehen. Die Beschränkung der Verortung von Balkonen, die nur an den straßenabgewandten Seiten vorgesehen werden dürfen, führen zudem zum Erhalt der ortstypischen Gebäudetypologie.

Ursprünglich war im Vorbescheid ein Dreispänner geplant, der sich jedoch aufgrund des Erscheinungsbildes (Kleinteiligkeit) nicht in das Dorfbild einfügen würde.

Das mit dem Bebauungsplan mögliche Zweifamilienhaus (ohne Realteilung) stellt hier im Ortsbild eine passende Alternative zu den typischen Einfirsthöfen dar.

Die Erschließung der erforderlichen Stellplätze und Garagen mittels nur einer Zufahrt ist auch hier der Gemeinde wichtig und im Ortsgefüge typisch.

Der planerisch und städtebaulich erforderlichen Berücksichtigung der klimagerechten Aspekte in der Bauleitplanung, wurde im Rahmen der dorfverträglichen Nachverdichtung mit Wohnen und der zulässigen Versiegelung (wasserdurchlässige Beläge) und Bepflanzung Rechnung getragen.

Die zulässige Bebauung fügt sich harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur ein.

Die Ortsmitte ist überwiegend von großen Kubaturen – ohne Teilung – geprägt, die auch bei einer neuen Bebauung fortgeführt, und nicht zugunsten von kleinen Einfamilienhausstrukturen aufgelöst werden soll.

Aufgrund der oben angeführten Schwerpunkte dieser Planung ist der einfache Bebauungsplan das passende Planungsmittel zur Sicherung des Ortsbildes, das hier durch die Höhenlage, die Firstrichtung mit Dachform, sowie der Anzahl der Wohnungen die Verbindung und Einbindung in den dörflichen Kontext von Oberbrunn sicherstellt. Alle weiteren Parameter sind vom Bauherrn aus der Umgebung abzuleiten, sodass eine Einfügung stattfindet.

Der Immissionsschutz ist in der Gemengelage mit benachbarter Landwirtschaft nicht ganz einfach, was der Gemeinde bewusst ist, jedoch liegt ein genehmigter Vorbescheid vor, der die Durchführbarkeit nicht in Frage stellt. Im Zuge des Bauantrages muss dies dann vom Bauherrn noch einmal nachgewiesen werden.

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

.....
Vera Winzinger Architektin/Stadtplanerin