

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. 19 / Unterbrunn

„für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der
Weßlinger Straße“

DER GEMEINDE GAUTING - LANDKREIS STARNBERG

Datum: 10.12.2013

GEMARKUNG Unterbrunn

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Ort Unterbrunn gehört zu der Gemeinde Gauting. Das nächste Oberzentrum ist München und liegt ca. 15 km östlich von Gauting. Gauting liegt mit seinen Gemeindeteilen im Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereiches von München.

1.2 Regionalplan München

Unterbrunn liegt im Landschaftsraum – Südliche Münchner Ebene. Unterbrunn liegt am östlichen Rand des regionalen Grünzugs „Herrschinger Moos / Weißlinger See“ und gehört zum Fremdenverkehrsgebiet und Erholungsgebiet „Fünf-Seeengebiet“.

1.3 Verkehrsanbindung

Durch Unterbrunn verläuft die Hauptstraße (St 2069) und die Weißlinger Straße (St 2349). Das Planungsgebiet ist über diese Staatsstraßen erschlossen.

1.4 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms

Die Vielfältigkeit Bayerns soll erhalten bleiben. *Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.* Quelle: aus: LEP 2013, Vision Bayern 2025, Absatz 7.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Quelle: aus: LEP 2013, Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G), Pkt. 2.2.5.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
- *sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- *ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

Quelle: aus: LEP 2013, Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G), Pkt. 2.2.7.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Quelle: aus: LEP 2013, Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (Z), Pkt. 3.2

1.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wird auf Grund der Innenbereichslage und der damit verbundenen gemäßigten Nachverdichtung im Sinne des §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, in einem Gebiet nach §34 BauGB, bei dem es sich um eine bestandsorientierte Überplanung im Innenbereich handelt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung entwickelt und den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert sowie keine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 7b und keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauBG in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von einer Umweltprüfung und von Ausgleichsmaßnahmen abzusehen. Die Grünordnung dient in erster Linie der Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Sicherung des vorhandenen Baumbestandes, wodurch dieser Bereich seine städtebauliche Qualität behält. Der ursprüngliche Zustand wird verbessert und langfristig gesichert. Die wasserdurchlässige Ausführung aller Zufahrten, der Stellplätze und der inneren Erschließungswege verhindert ein hohes Maß an Versiegelung.

1.6 Grundlagen

Die Bevölkerungshochrechnung zur Definition des gewünschten Bevölkerungswachstums sowie die Bestandsaufnahme bilden die Grundlage dieses Bebauungsplanes.

2. Örtliche Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i. d. F. vom 04.08.1992 ist die Fläche bereits als *Dorfgebiet* definiert.

2.2 Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Grünordnung wird den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet durch den Erhalt der bestehenden Großbaumpflanzungen und Neupflanzungen Rechnung getragen.

2.3 Allgemeines

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umgehungsstraße für Unter- und Oberbrunn gebaut, dies hat zu einer starken Entlastung der Hauptstraße geführt.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 64, 65, 66, 66/1, 66/2, 68, 68/2, 68/3, 70, 73, 74, 125/18 (Teil), 125/2 (Teil), 1030 (Teil), 1033 (Teil), 1034 (Teil), 1034/1, 1035 (Teil) und 1036 (Teil) schließt eine Fläche von ca. 21.000 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Staatsstraße (St 2069) Hauptstraße und die Staatsstraße (St 2349) Weißlinger Straße.
- Im Süden durch die Staatsstraße (St 2349) Weißlinger Straße.
- Im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Flurnummern 1036, 1035, 1034, 1033, 1032 und 1030.
- Im Norden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Flurnummer 1030 und die Staatsstraße (St 2069) Hauptstraße.

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Hauptstraße (St 2069) und die Weißlinger Straße (St 2349) erschlossen.

3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der E.on. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der straßenabgewandten Grenze des Gehwegs übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der lagegenauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

3.3 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

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

3.4 Spartengespräche

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

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Bestandssituation:

Im Bereich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße kommt es im Bestand zu unerwünschtem Eintrag von Niederschlagswasser in das Schmutzwasserkanalnetz. Ursache hierfür sind die zur Straße geneigten Hofflächen ohne Entwässerungseinrichtungen. Dies führt bei Starkregenereignissen immer wieder zu Überflutungen, insbesondere im Bereich der Hauptstraße.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung des Ing.- Büros Blasy und Mader GmbH wurden im gesamten Planungsgebiet gut durchlässige Schmelzwasserkiese zwischen 1,0 m und 4,5 m unter dem Geländeniveau vorgefunden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist daher auf den Grundstücken möglich.

Mit der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken werden die Abflussverschärfungen im Bereich der Hauptstraße und Weißlinger Straße reduziert.

Beschreibung der Festsetzungen:

Um einer naturnahen Bewirtschaftung von Niederschlagswässern und der Grundwasserneubildung Rechnung zu tragen, wird das – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert, die notwendigen Voraussetzungen des Untergrundes liegen im Planungsgebiet vor. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Arbeitsblatt ATV A 138 zu bemessen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollte die Versickerung bevorzugt als Flächenversickerung anstelle einer Schachtversickerung erfolgen. Ist dies nicht möglich, soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5,0 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wobei in jedem Fall grundwasser-schützende Deckschichten nicht durchstoßen werden dürfen.

Der unzulässige Eintrag von Niederschlagswasser der Freiflächen, insbesondere der zur Straße geneigten Hofflächen in das Schmutzwasserkanalnetz, muss im Rahmen von Neu- oder Umbauten durch den Einbau entsprechender Entwässerungseinrichtungen (z.B. Entwässerungsrinnen) vermieden werden. Hierfür ist bei

der Gemeinde ein vom Würmtal - Zweckverband genehmigter Wasserver- und -entsorgungsplan vorzulegen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 19.01.2010 beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße mit folgenden wesentlichen städtebaulichen Planungszielen fortgeführt wird:

- Der typische, dörfliche Charakter des Planungsgebietes soll durch eine dem Dorfgebiet gemäße Nutzungsmischung erhalten bleiben.
- Im Bereich des Bebauungsplangebiets sollen landwirtschaftliche Betriebe weiterhin aufrechterhalten werden können und zulässig sein,
- sowie der Erhalt der landwirtschaftlichen Gebäudestruktur – in Form von Einfirsthöfen.
- Die Beschränkung der Zahl der maximal zulässigen Wohnungen,
- sowie die Gliederung der Gebäude ähnlich den bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen in Wohnteil und Landwirtschafts- und/oder Gewereteil.

Im Zusammenhang mit der Unterbringung eines Teils der erforderlichen Stellplätze im Erdgeschoss der Anwesen, im Sinne der Struktur einer landwirtschaftlichen Teilung (Wohnteil – Tenne / Stall) wird das Erscheinungsbild der prägenden Gebäudestrukturen gewahrt. Weder größere Garagengebäude noch große offene Parkplatzanlagen sind dorfgebietstypisch und somit ein weiterer Grund, weshalb ein Großteil der Stellplätze im Hauptgebäude untergebracht werden soll.

5. Entwurf

5.1 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht vom Erhalt und der Stärkung der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen entlang der Weißlinger Straße und Hauptstraße, sowie von einer harmonischen Nachverdichtung mit Wohnungen in den bestehenden Gebäuden aus. Die städtebauliche Struktur mit der prägenden, giebelständigen Abwicklung entlang der Hauptstraße und der traufständigen Abwicklung entlang der Weißlinger Straße, sowie der Einbindung der Gebäude in die Topographie ist Ausdruck der Besonderheit von Unterbrunn.



Blick von Süd nach Nord, entlang der Hauptstraße 2011



Blick von der Weißlinger Straße in Richtung Hauptstraße 2011

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zulässig, um den Bestandscharakter zu erhalten und um eine Kleinstparzellierung zu verhindern. Hierfür wurde auch eine Grundstücksmindestgröße von 850 qm für Einzelhäuser definiert.

Der Haustyp A mit einer Wandhöhe von 5,80 m bis 6,80 m in Verbindung mit den typischen Dachaufbauten (Gauben) gibt Ersatzbauten, Neubauten und Umnutzungen im Bestand ausreichende Möglichkeit zur sinnvollen Nutzung und trägt zum Erhalt des homogenen Ortsbildes in diesem Quartier bei. Aufgrund der vorherrschenden Dachneigung bieten die Gebäude Raum für mind. 2 Vollgeschosse und maximal 3 Vollge-

schosse, wobei das 3. Vollgeschoss ausschließlich im Dachgeschoss möglich war und auch zukünftig sein soll. Der Haustyp wurde vom Bestand entlehnt, lässt jedoch geringfügige Erweiterungen, die im Rahmen der Umnutzungen notwendig sind, zu. Somit bindet sich der Bereich auch weiterhin in die Umgebung mit mind. 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von mind. 6,00 m ein.

Mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze muss im Hauptgebäude untergebracht werden. Dies soll zum einen eine unverhältnismäßige Versiegelung und Überbauung der Freiflächen mit Nebengebäuden verhindern und zum anderen die Nutzung der großen Gebäudestrukturen sicherstellen sowie der gemischten Nutzung der Gebäude Rechnung tragen.

Die Verkehrsführung der Hauptstraße und der Weißlinger Straße bleibt unverändert. Für eine Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger wird die Verlängerung des bestehenden Gehweges entlang der Hauptstraße mit einer Breite von 2,0 m entlang der Weißlinger Straße fortgeführt. Hierfür ist auch ein Abrücken der betroffenen Hauptbaukörper auf den Parzellen 5 und 6 bis max. 1,00 m von der Baulinie notwendig. Somit kann der Gehweg erst vervollständigt werden, wenn Ersatzbauten, bzw. Neubauten an diesen Stellen errichtet werden. Hier soll die Sicherheit des fußläufigen Verkehrs langfristig sichergestellt werden.

Die Planung unterscheidet im Quartier in **MD 1** und **MD 1a**, wobei im MD 1a zukünftig die sonstigen Wohngebäude, i. S. des § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 3, nicht zulässig sind. Hier werden nur die bestehenden Wohnungen, über den Bestandsschutz hinaus, für zulässig erklärt (Flur Nr.1034/1 und 74). Da dieser Bereich an den Außenbereich grenzt und sich hier bereits eine gewerbliche Umstrukturierung abzeichnet, ist die Fortführung einer Wohnnutzung für diesen Bereich städtebaulich nicht wünschenswert. Das **MD 1a** schafft einen harmonischen Übergang zum Außenbereich und lässt auch deshalb zukünftig überwiegend gewerbliche / landwirtschaftliche Nutzungen zu. Dies begründet auch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen in diesem Bereich – nur auf den Bestand. Außerdem ist zum Erhalt der prägenden Gebäude im **MD 1** entlang der Hauptstraße und Weißlinger Straße neben anderen Nutzungen auch die Wohnnutzung zulässig. Die Gliederung dient dem Erhalt und der Stärkung der prägenden Gebäudestrukturen im MD 1.

Der im Rahmen des Verfahrens eingegangene Antrag auf Ausweisung eines zusätzlichen Bauraumes auf Flurnummer 70 wurde hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung, der Gebäudetypologie und der gemeindlichen Zielsetzungen untersucht. Die Gemeinde war in ihren städtebaulichen Überlegungen immer von keiner weiteren Bebauung in diesem Bereich ausgegangen, um die prägende städtebauliche Struktur entlang der Haupt- und Weißlinger Straße nicht zu stören. Nach Überprüfung der Rechtslage ist jedoch von einem Baurecht gemäß § 34 BauGB auszugehen. Um dieses Baurecht städtebaulich in den Bestand einzufügen, wurden mehrere Varianten zur Einfügung eines zweigeschossigen Gebäudes geprüft. Aufgrund der Lage des Bauraumes im ortsbildprägendem Bereich von Unterbrunn hat die Gemeinde Gauting am 09.11.2012 im Rahmen eines Ortstermins die Verträglichkeit eines zusätzlichen Gebäudes in Augenschein genommen. Der Antragsteller hatte hierfür die Lage des neuen Gebäudes auf dem Grundstück dargestellt. Aufgrund der örtlichen Situation fügt sich ein weiteres Gebäude in der planerisch definierten Lage und Größe städtebaulich verträglich in das Ortsbild von Unterbrunn ein. Zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Lage und Größe ist die Höhenlage des Bauraums mit 589,60 m üNN festgelegt sowie eine Baulinie erforderlich (ca. 1,2 m höher als die Hauptstraße jedoch 0,90 m tiefer als das derzeitige Gelände). Die städtebaulich notwendige Breite wird durch die giebelseitige Baulinie auf eine Länge von 9,0 m gesichert. Zur Realisierung des Gebäudes ist demgemäß eine Abgrabung bis 1,0 m notwendig. Da hier das Gelände im Laufe der Jahrzehnte wie vor Ort gesichtet künstlich aufgeschüttet wurde erscheint eine Abgrabung bis maximal 1,0 m angemessen. Die geforderten Stellplätze sind im Erdgeschoss des Baukörpers unterzubringen. Die bestehende Zufahrt muss bei Errichtung dieses Neubaus weiter nach Norden verlegt werden, dazu muss die momen-

tan dort vorhandene Garage entfernt werden, da ansonsten keine Zufahrt zu den im Gebäude geplanten Garagen und keine ausreichende Durchfahrtsbreite mehr in das Grundstück in Richtung Westen möglich ist. Somit wurde an die Errichtung des o.g. Neubaus der Abbruch der bestehenden Garage an der Nordgrenze geknüpft.

Neues Wohngebäude auf Flurnummer 1030

Im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des Quartiers wurde im nördlichen Bereich auf Fl. Nr. 1030 ein neues Gebäude eingefügt. Städtebaulich nimmt der Baukörper den Verlauf der Hauptstraße auf und schließt somit die städtebauliche Struktur. Mit dem Abrücken nach Norden wird ein Respektabstand zum erhaltenswerten Baumbestand erreicht und dessen Erhalt dauerhaft gesichert. Außerdem entsteht eine Hofsituation mit den Bestandsgebäuden auf Flurnummern 1030 bzw. 74.

Städtebaulich fügt sich das Gebäude aufgrund seiner Lage verträglich in das Ortsbild von Unterbrunn ein.

Die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), hier die Brennerei – wurde mit Bericht Nr. 212086 / 5 vom 25.06.2013 vom Ing.-Büro Greiner untersucht. Auf Grund der Untersuchung ergibt sich die Notwendigkeit, an der Westseite und Teilen der Nordseite im Dachgeschoss keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zu situieren.

Aufgrund der aktuellen Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der gegenüberliegenden Brennerei konnte der Bauraum um ca. 3,0 m nach Norden verschoben werden. Dies führt zu einer besseren städtebaulichen Einbindung.

Überplanung der Flurnummern 68 und 68/2

Aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigentümer der Flurnummern 68 (Parzelle 4) und 68/2 (Parzelle 5) ist unter Einbeziehung der Eigentümer hier langfristig eine städtebauliche Neuordnung möglich. Dies führt zu einer Aufwertung des Bereiches. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, anstelle der zwei senkrecht zueinander gerichteten, derzeitigen Baukörper, langfristig einen langgestreckten Baukörper zu erreichen. Dies entzerrt den beengten Bereich der Flurnummer 68, 68/2 und 66 und sichert die prägende Gebäudestellung entlang der Hauptstraße und erhöht außerdem die Nutzungsmöglichkeiten der prägenden Baukörper auf den gegenständlichen Flurnummern 66 und 68.



Beengte Verhältnisse – langfristig städtebauliche Neuordnung erforderlich!

Da, nach Auskunft des Besitzers, der derzeit und auch zukünftig in seiner Nutzung durch die städtebauliche Neuordnung nicht eingeschränkt ist, kann der Bebauungsplan die zukünftigen Strukturen bereits festlegen. Somit ist das städtebauliche Ziel eines langgestreckten Baukörpers langfristig zu verwirklichen. Die GR für den Bauraum auf Parzelle 4 (Flurnummer 68) wird demgemäß angepasst von GR 310 auf GR 400.

5.2 Grünordnung

Unter Berücksichtigung der ortstypischen Grünbestände im Ortskern von Unterbrunn sind auch hier nur regional typische Gehölze zulässig. Die prägenden Solitäräume im Planungsgebiet sind kartiert und langfristig zu sichern. Ortsuntypische Nadelgehölze oder Formhecken sind unzulässig, um hier nachhaltig den dörflichen Charakter zu bewahren.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan und aufgrund der tatsächlichen Nutzung werden die Flächen weiterhin als *Dorfgebiet – MD* – festgesetzt. Dies ermöglicht den ansässigen drei Landwirten und den Gewerbebetrieben ihre Nutzungen entsprechend fortzuführen. Ziel ist es, die gemischte Nutzungsstruktur auch in Zukunft beizubehalten. Die großen Gebäudestrukturen bieten hierfür die notwendigen Voraussetzungen. Nur die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. des § 5 BauNVO Abs. 3 sind generell nicht zulässig.

Die Planung unterscheidet in **MD 1** und **MD 1a**, wobei im **MD 1a** zukünftig nur die *sonstigen Wohngebäude* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Hier werden nur die bereits bestehenden Wohnungen, über den Bestandsschutz hinaus, gesichert, dies betrifft nur die Flur Nrn. 1034/1 und 74.

Die Gliederung des Quartiers dient dem Erhalt und der Stärkung der prägenden Gebäudestrukturen im MD 1, entlang der Weißlinger Straße und der Hauptstraße. Das **MD 1a** stellt den harmonischen Übergang zum Außenbereich her und schafft somit den Übergang zu den im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlich / gewerblichen Betrieben, die langfristig in einer gesonderten Planung mit den vorhandenen inhaltlichen Schwerpunkten erfasst werden sollen. Im **MD 1** muss die prägende Gebäudestruktur gesichert werden – auch über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus und soweit als möglich mittels gemischter Nutzung, die in keinem Immissionskonflikt mit der bestehenden Landwirtschaft steht und dieser auch keine Einschränkungen auferlegt. So sind hier die Nutzungsschwerpunkte gemäß dem § 5 Abs. 2 Nr. 1 – 7 BauNVO zugrunde gelegt.

Das im **MD 1** geplante Vorhaben eines Apartmenthotels ist somit nicht nur gewünscht, sondern aufgrund der baurechtlichen Einstufung als Beherbergungsbetrieb i. S. des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO auch zulässig. Das Apartmenthotel unterscheidet sich vom herkömmlichen Hotel insoweit, dass es aufgrund der sich selbstversorgenden Zimmereinheit mit Küchenzeile und Bad eher dem Charakter von Ferienwohnungen entspricht. Neben dieser gewerblichen Nutzung entstehen dazu fünf Wohnungen, die unabhängig von der gewerblichen Hauptnutzung zulässig sind und nicht dem Beherbergungsbetrieb untergeordnet sind, somit entsteht hier eine gemischte Nutzung. Da es sich bei dem Bauvorhaben auf Bauparzelle 1.2 um ein konkretes Vorhaben handelt, findet dieses im Bebauungsplan bereits Berücksichtigung. Generelles Ziel der gemeindlichen Entwicklungsplanung ist die gemischte Nutzung in den ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Eng verbunden damit ist der Erhalt dieser prägenden Gebäudestrukturen, zur Wahrung der Eigenart des Städtebaus in Unterbrunn – auch über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus.

Generell wird durch die differenzierte Festlegung der prägenden Hauptgebäude, einmal mit Wohnnutzung und einmal ohne Wohnnutzung, die städtebauliche Struktur gesichert. Die Hauptgebäude, die auch bis dato keine Wohnnutzung beherbergten, sollen in ihrer Struktur als Hauptgebäude auch weiterhin erkennbar blei-

ben, jedoch auch zukünftig keiner Wohnnutzung zugeführt werden, sondern mit den Anderen für das Gebiet typischen Nutzung gefüllt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und die Angabe der maximalen Wandhöhe definiert.

Die Wandhöhe, die sich auf der Basis, der zu überbauenden Grundfläche entwickelt, wurde in Abhängigkeit vom Bestand definiert. Zur besseren Einbindung und aufgrund der sich ändernden Nutzungen und zur Anpassung an die Topografie wird diese geringfügig erhöht. Somit sind zukünftig geringfügige Erweiterungen hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche und der Wandhöhe zulässig. Dies trägt auch dem notwendigen Handlungsspielraum im Zuge von Erweiterungen und Umnutzungen des Bestandes Rechnung.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, kann nur für Zufahrten, Stellplätze und befestigte Hofflächen um 100% überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit basiert, wie die zulässige Grundfläche, auf der Entwicklung aus dem Bestand und sichert die notwendigen, z. T. sehr langen Zufahrten und befestigten Hofflächen (z.T. mit Mistlegen o.ä.), die prägend sind. Für Terrassen kann diese Fläche um weitere 50qm je Bauparzelle überschritten werden, jedoch darf das Höchstmaß der zulässigen GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Bei Bauparzelle 1.3 hat die übermäßige Versiegelung nur Bestandsschutz und ist nur in Verbindung mit der Zugehörigkeit zur Landwirtschaft notwendig. Bei einer Nutzungsänderung wird die Gemeinde diesen Grad der Versiegelung nicht mehr zulassen. Somit ist durch die ausnahmsweise Überschreitung nur die landwirtschaftliche Nutzung langfristig gesichert.

Des Weiteren möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan auch die bestehenden Vordächer im MD1a sichern und darüber hinaus diese für den hinteren Bereich (2. Baureihe) des Quartiers generell zulassen. Dafür ist eine Überschreitung der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes um insgesamt 50% möglich. Da Vordächer in dieser Größe, jedoch nur an den Traufseiten der Gebäude, bereits vorhanden sind sieht die Gemeinde es als angemessen diese generell für alle Gebäude im MD1a zuzulassen. Die großen Vordächer sind typisch für die landwirtschaftliche Nutzung und dienen meist als Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte. Gemäß dem Bestand sind diese Vordächer auch nur entlang der Traufseiten der jeweiligen Gebäude zulässig. Da es sich, außer bei 2 Gebäuden im MD1a, nur um Nebengebäude bzw. Hauptgebäude ohne Wohnnutzung handelt ist die Zulässigkeit der großen Vordächer auch gerechtfertigt, da im Zuge auch anderer Nutzungen, wie z.B. Gewerbe und Handwerk, überdachte Bewegungsflächen notwendig und sinnvoll sind. Außerdem ist der Bereich des MD1a aufgrund seiner Lage in 2. Reihe städtebaulich nicht nachhaltig prägend. Die Gebäude mit ihren Vordächern werden durch die an der Hauptstraße und Weißlinger Straße direkt anliegenden prägenden Gebäude teilweise sogar komplett verdeckt. Aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes sind die hinter liegenden Gebäude von der Hauptstraße aus kaum sichtbar. Diese Vordächer sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da es nicht sinnvoll erscheint das Baufenster um diese zu erweitern, da ansonsten die städtebauliche Ordnung, hinsichtlich der Lage der Gebäude, nicht mehr gemäß dem Bestand sichergestellt werden kann. Die Anordnung innerhalb und außerhalb der Baufenster ist auch für die nachfolgend genannten ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen möglich.

Um die nutzungsabhängigen Balkone, Kellerzugänge, Außentreppen, Rampen, meist zur Sicherung der Barrierefreiheit, sowie Belüftungsschächte, die im Zuge von Tiefgaragen notwendig werden, zulassen zu können, sieht die Gemeinde es als angemessen, eine Überschreitung der Grundfläche der Hauptbaukörper von max. 10% ausnahmsweise für zulässig zu erklären. Somit behält sich die Gemeinde vor, diesen Forderungen nur nachzukommen, wenn die damit einhergehenden Konzepte zum Wohle der Entwicklung von Unterbrunn sind.

Die Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Höhenkote in Meter über NN, beträgt 5,80 m bis maximal 6,80 m und darf im Bereich des zulässigen Zwerchhauses bis maximal 9,20m und in den Abgrabungsbereichen um das zulässige Maß der Abgrabung überschritten werden. Der Höhenkotenbezugspunkt wurde in Abhängigkeit des Geländes und der bestehenden OK-Fertigfußboden der Gebäude festgesetzt. Dies sichert die gewünschte und bereits bestehende Höhenentwicklung entlang der Hauptstraße und der Weißlinger Straße und lässt Umstrukturierungen in den Gebäuden zu.

Um die bestehende, städtebaulich prägende Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Hauptstraße und der Weißlinger Straße zu sichern, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen in einem 10,0 m breiten – parallel zur Straße verlaufenden – Streifen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nur bis max. 0,25m zulässig.

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude bzw. an den Straßen abgewandten Seiten sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,5 m zulässig. Hier wurden bereits Geländeänderungen im Laufe der Jahre vorgenommen, des Weiteren sind keine weiteren Abgrabungen / Aufschüttungen notwendig, außer diese sind separat aufgeführt bzw. gekennzeichnet.

In den besonders gekennzeichneten Bereichen (gem. Planzeichen A 3.4, A 3.5 und A 3.6) sind Abgrabungen und Aufschüttungen aufgrund der angedachten Nutzungen sowie zur besseren Anbindung an die Gebäudestruktur und um den besonderen Geländebeziehungen gerecht zu werden, wie folgt zulässig:

Auf Parzellen 5 und 6 sind, in den definierten Bereichen, Abgrabungen bis 1,7 m bzw. Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig. Diese differenzierte Festsetzung trägt den besonderen Geländebeziehungen, (Höhenunterschied von West nach Ost um ca. 2,0 m) und der gewünschten Nutzung – hier dem Wohnen – Rechnung. Dies ermöglicht auf den jeweiligen Flurnummern eine sinnvolle Nutzung der, traufständig zu den Straßen angeordneten, zweigeschossigen Gebäude. Siehe hierzu den besonders gekennzeichneten Bereich der Parzelle 3.2 und 3.1, hier ist zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Höhenlage im Rahmen des neu einzufügenden Gebäudes, weil sich das vorhandene Gelände im Laufe der Jahre durch Humusauftrag (Gartennutzung) verändert hat, sowie der Verbindung zwischen den Hauptgebäuden mittels einer Garage, eine Abgrabung bis 1,0 m zulässig. Auf Parzelle 1.2 bzw. 1.3 ist die definierte Aufschüttung bis 0,8 m für die Überdeckung der Tiefgarage bzw. zur Anpassung des Geländeübergangs von der Tiefgarage zum bestehenden Gelände notwendig.

Da die Gemeinde Umstrukturierungen für diesen Bereich unterstützen möchte ist auch die ausnahmsweise Zulässigkeit für Abgrabungen bis zu 2,50 m Tiefe und 1,40 m Breite aus Keller- bzw. Tiefgaragengeschossen für Rettungswege und Fluchttreppen definiert. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gibt der Gemeinde die Möglichkeit Abgrabungen dieser Art zu hinterfragen und ggf. andere Lösungen zu fordern und nicht generell weitere Abgrabungen zuzulassen.

6.3 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der Einzelhausbebauung regelt die städtebauliche Dichte. Die Festschreibung einer Mindestgrundstücksgröße von mind. 850 qm für Einzelhäuser sichert die vorhandene Struktur und verhindert eine Kleinparzellierung in diesem städtebaulich prägenden Quartier.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Regelung der Anzahl der Wohnungen zu Gunsten einer Nutzungsmischung und einer verträglichen Entwicklung notwendig, da aufgrund der bestehenden Kubaturen eine starke Nachverdichtung mit Wohnungen möglich ist. Das Dorf ist als ein in sich funktionierendes, sehr sensibles Gefüge zu betrachten, das durch eine unverhältnismäßig starke Bevölkerungszunahme empfindlich gestört würde. Die Nutzungen würden nicht mehr im Sinne der gebietstypischen Mischung möglich sein, ganz abgesehen von den zusätzlichen Kosten, die durch den Ausbau der infrastrukturellen Einrichtungen (Friedhof,

Kindergarten, Kindertagesstätten u.ä) auf die Gemeinde zukämen, falls der Bevölkerungszuwachs den vertraglichen Rahmen für Unterbrunn überstiege.

Grundlage der Berechnung der Wohneinheiten

Die Grundlage der Berechnung bildet die Bestandsaufnahme.

Wohneinheitenberechnungsgrundlage

Die Berechnungsgrundlage für die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden basiert auf der überschlägig berechneten Kubatur der bestehenden prägenden Haupt- und Nebengebäude und der Restgrundstücksgröße im Untersuchungsgebiet. Daraus wird für jedes Gebäude die Anzahl von Wohnungen ermittelt. Die Restgrundstücksfläche wurde hier ebenso berücksichtigt, da es sich in Unterbrunn meist um sehr große Grundstücke handelt.

Unterbrunn weist durch seine anspruchsvolle Topographie eine besondere Ortsstruktur auf. Dies ist besonders an den zwar einerseits sehr großen, jedoch teilweise auch wiederum sehr beengten Grundstücksverhältnissen ersichtlich.

Die Restgrundstücksgröße wurde ebenso wie die Kubatur in Ansatz gebracht, um eine gerechte Verteilung der Wohnungen in Wohngebäuden sicher zustellen. Dies geschieht durch Interpolation zwischen der geringsten und der größten Kubatur / Grundstücksfläche, um eine für Unterbrunn individuelle Staffelung zu erreichen. Dies schafft den gerechtesten Verteilungsrahmen. Die Gesamtsumme der Wohnungen errechnet sich aus der Summe der Wohnungen, die sich aus der überschlägigen Kubatur ergeben haben sowie den Wohnungen, die aus der Restgrundstücksfläche entsprechend den nachfolgenden Berechnungsschemen ermittelt wurden.

Nach der überschlägigen Berechnung der Kubatur (nur prägende Haupt und Nebengebäude) werden die Wohnungen wie folgt auf die Gebäude verteilt:

701 – 1400 cbm	1 Wo
1401 – 2300 cbm	2 Wo
2301 – 3400 cbm	3 Wo
3401 – 4700 cbm	4 Wo
4701 – 6200 cbm	5 Wo

Nach der überschlägigen Berechnung der Restgrundstücksfläche – Gesamtfläche abzüglich der überbauten Fläche, der Baukörper, die in der Kubaturberechnung in Ansatz kommen, werden die Wohnungen wie folgt auf die Gebäude verteilt:

800 – 1600 qm	1 Wo
1601 – 2600 qm	2 Wo
2601 – 3800 qm	3 Wo
3801 – 5200 qm	4 Wo
5201 – 6800 qm	5 Wo

6.4 Abstandsflächen

Die Sicherung der bestehenden städtebaulichen Struktur erfolgt im Rahmen der Festlegung von Baugrenzen bzw. insbesondere von Baulinien entlang der Erschließungsstraßen. Durch die Anordnung der Abstandsflächen würde sich im Laufe von Umnutzungen, Umstrukturierungen und im Zuge von Ersatzbauten, die gesamte städtebauliche Struktur in diesem städtebaulich prägenden Quartier verändern. Die prägenden

Hauptgebäude halten sowohl untereinander, als auch zu den prägenden Nebengebäuden – die hier aber nicht weiter betrachtet wurden, da hier keine Wohnnutzung zulässig ist – oftmals nicht den notwendigen Abstand ein. Dies entstand in erster Linie aufgrund der ehemals überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung. Da diese aber immer mehr verschwindet, würde durch die Anordnung der Abstandsflächenregelung i. S. des Art. 6 BayBO auch die prägende städtebauliche Gestalt, mit der Enge und der Distanz, von Unterbrunn in diesen Quartier verschwinden, da Umnutzungen bzw. Neubauten in gleicher Größe kaum realisierbar wären. Unbenommen davon müssen der Brandschutz gewährleistet sein und gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung und Belüftung auch zukünftig gesichert sein. Hierfür wurden die Abstandsflächen (siehe Anlage - Abstandsflächenplan) an den vorgesehenen Baugrenzen überprüft. Da diese Baugrenzen sich überwiegend an den Bestand anlehnen entstehen nur im Bereich von Neubauten Überschneidungen, die es vorher nicht gab. So kommt es bei voller Ausnutzung der Baufenster, egal an welcher Seite, bei keinem der Gebäude zu einer Unterschreitung des notwendigen Abstandes von 5,00 m hinsichtlich des Brandschutzes. Die markanten Überlagerungen der Abstandsflächen sind auf der Parzelle 3.1 bzw. 3.2 zwischen dem bestehenden prägenden Hauptbaukörper und dem neu geplanten Gebäude entlang der Hauptstraße zur Sicherung des vorhandenen Baurechts i. S. des § 34 BauGB und zur Schließung und zum Erhalt der städtebaulichen Struktur notwendig. Jedoch ist hier keine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse gegeben, da sich die Gebäude selbst nur auf einen Bereich von ca. 5,00 m auf der gesamten Gebäudebreite (giebelseitig) überschneiden. Hierbei handelt es sich nur um die Nordwestecke des neu geplanten, wobei hier im EG nur Garagen zulässig sind und die Südostecke des bestehenden prägenden Hauptgebäudes. Zwischen Bauparzelle 2 und Bauparzelle 3.1 liegt aufgrund geringfügiger Berührung der Abstandsflächen auch keine Beeinträchtigung vor. Auf Parzelle 2 ist im EG keine Wohnnutzung zulässig und bei Parzelle 3.1 handelt es sich um die Nordseite. Wobei hier die städtebauliche Struktur diese Argumente überwiegt, da die bestehenden Gebäude in ihren Dimensionen langfristig auch bei Umnutzungen oder im Rahmen von Neubauten erhalten bleiben sollen.

Dieser Tatsache wurde auch im Zuge der sehr eng gefassten Baugrenzen Rechnung getragen. Die wesentlichste Überschneidung der Abstandsflächen zwischen unterschiedlichen Parzellen liegt im Bereich der Parzelle 4 und Parzelle 5 vor. Hier überlappen sich die Abstandsflächen auf der (Traufseite) Südseite der Parzelle 4 mit den Abstandsflächen der Giebelseite der Parzelle 5, wobei hier die Parzelle 5 keinerlei Nachteile daraus hat, weil es sich hier um den Nordgiebel handelt und in diesem Bereich im EG auch nur Garagen zulässig sind und diese Fassade nicht als Hauptbelichtung für in Zukunft geplante Umnutzungen wie z.B. Wohnungen dient und dienen muss. Für die Parzelle 4 hat die Überschneidung der Abstandsflächen bei zukünftiger Umnutzung im Erdgeschoss auch keine Auswirkungen, da auch hier, wie bei allen anderen Gebäuden, nur Garagen zulässig sind. Auf einer Breite von 10,0 m überdecken sich die Abstandsflächen, d.h. hier ist bei einer Umnutzung in Wohnen keine direkte Beeinträchtigung vorliegend, da die Gebäude 12,0 m Abstand zueinander haben, jedoch ist mit vorübergehenden Beschattungen zu rechnen. Da das auf Parzelle 4 stehende Gebäude leicht nach Norden abgedreht ist, wird diese Tatsache jedoch im tageszeitlichen Rhythmus verkürzt. Die Gemeinde ist sich der Tatsache bewusst, möchte aber auch hier, wie bei allen anderen Hauptbaukörpern, die auch einer Wohnnutzung zugefügt werden können, die volle Nutzung der bestehenden Kubatur – auch bei Umnutzungen – zulässig machen, zum Erhalt dieser prägenden städtebaulichen Struktur. Da es sich auch hierbei nur um eine marginale Einschränkung handelt, die aber durch geschickte Planung komplett vermieden werden kann, sieht die Gemeinde hier keine Notwendigkeit die Nutzungen generell einzuschränken.

Auf Parzelle 5 und 6 tangieren sich die Abstandsflächen nur – eine Beeinträchtigung liegt hier keinesfalls vor, da die beiden Gebäude versetzt giebelständig zur Weißlinger Straße orientiert sind. Somit ist zusammengefasst nur die Überlappung der Abstandsflächen auf den Parzellen 4 und 5 und der Abstandsflächen

auf den Parzellen 3.1 bzw. 3.2 auffällig, wobei Erstere bereits jetzt in dieser Größe vorhanden sind. Aufgrund des bestehenden Abstandes der Gebäude untereinander von insgesamt 12,00 m liegen hier keine Einschränkungen hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse vor. Insoweit sieht die Gemeinde ihre Ziele hinsichtlich des Erhalts der städtebaulichen Struktur mit der Enge zwischen den Gebäuden als Entwicklungsziel auch für die Zukunft durchführbar. Das Gebäude auf der Parzelle 5 zu kürzen sieht die Gemeinde nicht als Ziel, da auch dieses Gebäude in seiner Größe den Raum nachhaltig prägt. So bleibt das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Bereichs langfristig gewahrt!

Ein Abrücken des Hauptgebäudes auf Parzelle 3.2 in Richtung Süden ist nicht möglich, da ansonsten eine Überlappung der Abstandsflächen mit den Gebäuden auf Parzelle 4 vorliegt. In Richtung Norden ist eine Verschiebung nicht möglich, da sich dann die Situation für das bestehende Wohnhaus auf Parzelle 3.1 verschlechtert. Somit bleibt das städtebauliche Erscheinungsbild des gesamten Quartiers langfristig gewahrt!

Falls es im Rahmen der zulässigen Vordächer – im MD1a – zu einer Überlappung der Abstandsflächen kommen sollte, ist dies städtebaulich so gewünscht, da die Vordächer insbesondere für diesen Bereich des Quartiers typisch sind und aufgrund dessen langfristig auch zulässig sein sollen.

6.5 Bauliche Gestalt

Um die städtebaulich prägnanten Raumkanten und Baukörper im Ortskern langfristig zu sichern werden Baulinien, Baufenster und Gebäude mit entsprechender Höhenentwicklung festgelegt. Aufgrund der geplanten Verbreiterung des Gehweges im Bereich der Flurnummern 64, 65 und 66 ist ein Abrücken von der Baulinie um maximal 1,0 m vorgesehen. Da die genauen Grundstückszuschnitte bzw. die exakte Gehwegführung erst im Zuge der Objektplanung definiert wird, erfordert die zwar notwendige städtebauliche Raumkante, hier definiert in Form von Baulinien, diese Festsetzung, jedoch ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine zentimetergenaue Festsetzung hinsichtlich der Ausführung / Breite usw. des Gehweges noch nicht möglich.

Zwei besondere Gestaltungsmerkmale der prägenden Gebäude im dörflichen Ortsbild von Unterbrunn sind die durchlaufende Traufe und die homogene Dachlandschaft, die es langfristig zu sichern gilt, da dies typisch für die oberbayerische Dachlandschaft ist. Dacheinschnitte in Form ausklappbarer Dachgärten sowie Dachterrassen, im Besonderen auf Garagen oder sonstigen Dachabstufungen, sind im Ortsbild von Unterbrunn nicht wünschenswert, da dies untypisch ist und aufgrund der vorhandenen Topographie und den hohen Gebäuden von weit her sichtbar wäre. Unterbrunn ist aber eben durch ruhige, homogene Dächer geprägt. Die Grundlagen für eine Anpassung an das Vorhandene, wie die für die Gegend typische Bauweise, bildet die vorausgegangene detaillierte Bestandsaufnahme.

Um das Ortsbild zu schützen und nicht durch untergeordnete Bauteile (z. B. Balkone, Erker) oder Gebäude (z. B. Garagen, Nebengebäude) zu schwächen, sind Vor- und Rücksprünge sowie vorgehängte Bauteile an raumprägenden Hauptgebäuden, entlang der Haupteerschließungsachsen, wie Hauptstraße und Weißlinger Straße nicht zulässig.

Der festgesetzte Haustyp mit der Ober- und Untergrenze hinsichtlich der Wandhöhe sowie der Festlegung der Dachneigung sichert das städtebauliche Erscheinungsbild von Unterbrunn und damit den regionaltypischen Haustyp.

Der Haustyp A – der ehemalige Einfirsthof – mit einer Wandhöhe von 5,80 m - 6,80 m und einer Dachneigung von 38°- 43° sowie einem Verhältnis von mindestens 2 : 1 (Länge zu Breite) ist durch seine Proportionen besonders markant. Die Erhaltung dieser Gebäudetypologie trägt dem Planungsziel – der Erhaltung und Stärkung des Bestandes – im besonderen Maß Rechnung und sichert dieses langfristig.

Die Dachaufbauten, die im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzung notwendig werden, sind unter dem Gesichtspunkt einer harmonischen Einbindung, d. h. Unterordnung der Dachaufbauten gegenüber der Dominanz des Hauptdaches festgelegt. Um die Effizienz sowie die Harmonie des Erscheinungsbildes des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten, sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 27° zulässig.

Zum Erhalt der Gebäudetypologie sind im Planungsgebiet Haupt- und Nebengebäude (Garage, Carport, Nebengebäude) nur mit Satteldach zulässig. Nebenanlagen wie z.B. Müllhäuschen oder Tiefgaragen können auch mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

6.6 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen / Carports

Anzahl der geforderten Stellplätze

Aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung in Unterbrunn sowie der fehlenden S-Bahn-Anbindung ist von einem hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr auszugehen. Daher müssen bei geplanten Neubau/ Umbau- / und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich der Wohngebäude bzw. bei einer Nutzungsänderung generell 2 Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden. Aus dem gleichen Grund ist es notwendig, insbesondere hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Apartmenthotels, den Ansatz gem. der Mustersatzung der Bayerischen Bauordnung, mit einem Stellplatz auf sechs Betten nicht anzuwenden, da die Verweildauer auf jeden Fall länger ist als in Beherbergungsbetrieben – Hotels, die dem Urlauber dienen. Ausgehend davon, dass ein Apartmenthotel wie auch ein Hotel nicht mit einer 100%igen Auslastung arbeitet, aber auch nicht wie in der Statistik in Bayern für Beherbergungsbetriebe 2011 mit 36,6%, wurde von einem 75%igen Auslastungs-Ansatz ausgegangen. Hier wird auch der Möglichkeit einer Umnutzung der Apartments durch Zusammenlegungen zu einer permanenten Nutzung und Vermietung Rechnung getragen, denn dann käme der gemeindliche Ansatz von 2 Stellplätzen je Wohnung zum tragen.

Lage der geforderten Stellplätze

Im MD 1 ist mindestens die Hälfte der Stellplätze im Hauptgebäude an den dafür vorgesehenen Stellen (Ga-H) unterzubringen. Des Weiteren können die Stellplätze auch ausnahmsweise in einer Tiefgarage untergebracht werden, wenn dies aufgrund der Nutzung erforderlich wird, dies wird meist erst bei Einfügung einer anderen als der Wohnnutzung erforderlich. Der Grundgedanke basiert auf der ursprünglich gemischten Nutzung der Hauptbaukörper. Im Falle einer Wohnnutzung muss deshalb zumindest durch die Einfügung der Hälfte der notwendigen Stellplätze in das Erdgeschoss des Hauptbaukörpers (ehem. Einfirsthof) sichergestellt sein, dass eine Nutzungsteilung bzw. Mischung zumindest durch Einfügung der Stellplätze vollzogen wird.

Dies erfordert eine differenzierte Fassadengestaltung, wiederum im Hinblick auf die ehemalige Gestaltung der Gebäude. Des Weiteren wird sichergestellt, dass die Gebäude das geforderte Verhältnis von 2 : 1 (Länge zu Breite) auch erreichen. Außerdem bleiben die Zwischenräume – zwischen den Gebäuden – frei und dienen nicht ausschließlich den parkenden Fahrzeugen.

Im MD 1a ist mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in den dafür vorgesehenen Garagen oder Carports unterzubringen, alle anderen sind als offene Stellplätze, deren Lage frei wählbar ist, herzustellen.

Um eine weitere Versiegelung zu verhindern bzw. um eine Entsiegelung zu erreichen, besonders im Hinblick auf die zukünftig vermehrte Wohnnutzung, sind jedoch nur maximal 7 offene Stellplätze zulässig. Die offenen Stellplätze, Zufahrten und sonstige Stellflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Der Stauraum vor Garagen oder überdachten Stellplätzen muss 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen, um Fahrzeuge davor abstellen zu können. Dieser Bereich darf nicht eingezäunt werden, damit der

einparkende Verkehr zügig den Straßenraum verlässt und nicht den fahrenden Verkehr behindert. Ausnahmen im Bestand sind im Einzelfall abzuwägen.

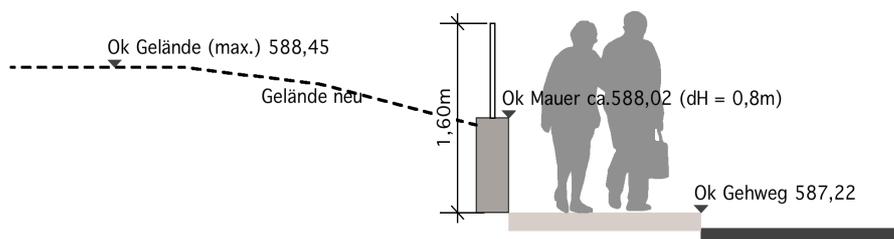
Als Einfahrt in die Staatsstraßen – Hauptstraße und Weißlinger Straße – ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von 5,0 m zulässig, ausgenommen hiervon sind die Parzellen 1 und 6, hier sind jeweils zwei Zufahrten im Bestand vorhanden. Sonstige bestehende Zufahrten haben ebenfalls Bestandschutz.

Aus den besonderen topographischen Gegebenheiten und städtebaulichen Gründen muss die Hälfte der gewünschten Garagenstellplätze im Gebäude integriert werden. Sollte aufgrund einer zulässigen Nutzung ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben sein, kann dieser mittels einer Tiefgarage sichergestellt werden - wobei hier die topographischen Verhältnisse sowie die Lage zum öffentlichen Straßenraum im Einzelfall zu prüfen sind. Aufgrund bereits genau definierter Nutzungsvorstellungen für das bestehende Gebäude auf Parzelle 1.2 und des dafür erforderlichen Stellplatzbedarfes ist eine Unterbringung von Stellplätzen im Gebäude notwendig. Dies kann nur mittels einer Tiefgarage erfolgen. Die bestehende topographische Abwicklung ermöglicht eine erdgeschossige Einfahrt. Eine Einfahrt mittels einer steilen Rampe oder sogenannter „Mäuler“ entlang der Straßen, Hauptstraße und Weißlinger Straße, ist in diesem Fall nicht notwendig, da die Zufahrt in den Hofbereich integriert wird und somit die vorhandene Topographie genutzt wird. Die gemeindliche Stellplatzsatzung sieht Tiefgaragen ab 10 notwendigen Stellplätzen vor.

6.7 Einfriedungen

Zum Erhalt des dörflichen Charakters sind Einfriedungen entlang der Hauptstraße und Weißlinger Straße nur als Staketenzaun mit senkrechter Lattung in Eisen oder Holz, bis zu einer Höhe von max. 1,10 m, zulässig. Mauern sind nur dort zulässig, wo diese bereits im Bestand vorhanden sind und zur Sicherung des Geländes zur tieferliegenden Straße dienen. Die bestehenden Mauern dürfen im Rahmen von Um- oder Neubaumaßnahmen nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante des Gehweges, errichtet werden.

Auf Mauern zulässige und aus Gründen der Absturzsicherung notwendige Einfriedungen sind nur bis max. 0,80 m zulässig, so dass eine Gesamthöhe von 1,60 m hier nicht überschritten wird.



Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Grünstruktur, Grünordnung und Topographie

Die prägende Grünstruktur mit den größtenteils heimischen Solitärbäumen soll langfristig erhalten und gesichert werden. Deshalb wurden die wichtigsten Solitärbäume kartiert und als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bei Ausfall einer Art ist entsprechend den festgesetzten Artenlisten nachzupflanzen, eine geringfügige Standortabweichung von bis zu 2,0 m ist möglich. Bei Neubauten oder Umbaumaßnahmen ist mindestens, je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum entsprechend den Pflanzlisten zu pflanzen.

zen. Die Pflanzung muss spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung erfolgen. Hiermit soll die lockere, aber prägende Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen auch weiterhin erhalten werden. Durch die Beschränkung der Abgrabungen und Aufschüttungen soll die prägende Topographie weitestgehend erhalten werden, geringfügige Geländeänderungen für z.B. offene Stellplätze sollen jedoch möglich sein. Eine Ausnahme bilden hier die Bauparzellen 5 und 6. Hier ist in Teilbereichen eine Abgrabung auf der rückwärtigen Gebäudeseite bis zu 1,7 m möglich, dadurch kann der südliche Teil der Gebäude auch im Erdgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden. In dem besonders gekennzeichneten Bereich der Parzelle 3.2 ist zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Höhenlage – bezüglich des neu geplanten Gebäudes – eine Abgrabung bis 1,0 m für das im Laufe der Jahrzehnte künstlich aufgeschüttete Gelände möglich. Auf Parzelle 1.2 bzw. 1.3 ist die definierte Aufschüttung bis 0,8 m für die Überdeckung der Tiefgarage bzw. zur Anpassung des Geländeübergangs von der Tiefgarage zum bestehenden Gelände erforderlich. Bei allen Geländebewegungen ist auf eine natürliche Modellierung zu achten und es darf ein Böschungswinkel von 1:2 nicht überschritten werden, so dass nachträgliche Geländeänderungen die Struktur der bestehenden Geländeoberfläche wieder aufgreifen und keine ortsuntypischen terrassierten Freiflächen entstehen.

7.2 Artenschutz

Die Bestandsaufnahme für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen von zwei Ortsterminen in 2009 und 2010 gemacht.

Vögel und Wiesenbrüter

Es hat sich ergeben, dass im Planungsgebiet keine geschützten Vogel- und Wiesenbrüterarten vorkommen. Da jedoch Bestandsgebäude abgerissen werden, sind diese vor Abriss auf das Vorkommen des Mauerseglers (*Apus apus*) zu überprüfen. Ein Abriss während der Brutzeit (April bis Mitte September) ist unzulässig.

Fledermaus

Das Vorkommen von Fledermäusen im Planungsgebiet ist wahrscheinlich, da aufgrund des alten Baumbestandes und der alten Bestandsgebäude Quartiermöglichkeiten vorhanden sind (z.B. Baumhöhlen). Eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme wäre jedoch von geringem Ausmaß, da die Bestandsbäume erhalten bleiben.

Die Bestandsgebäude müssen, vor dem Abriss, von geeigneten Fachleuten auf Brutstätten überprüft werden. Werden Fledermausquartiere entdeckt sind diese unverzüglich der Koordinationsstelle für Fledermäuse des LRA's-Starnberg zu melden und entsprechende Ersatzmaßnahmen zu schaffen.

Amphibien

Das Vorkommen von Amphibien wie Laubfrosch und Wechselkröte ist nicht bekannt.

Zauneidechse

Das Vorkommen der Zauneidechse ist nicht bekannt. Aufgrund fehlender trockener und magerer Standorte ist das Vorkommen sehr unwahrscheinlich und kann nahezu ausgeschlossen werden.

8. Immissionsschutz

Allgemeines

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit dem damit verbundenen typischen Verkehr ist innerhalb des Planungsgebietes mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen. Entlang der Weißlinger Straße und der Hauptstraße ist weiterhin mit Immissionsbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr zu rechnen. Aufgrund des Verkehrslärms wur-

den Festsetzungen und Hinweise, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des IB Greiner (Bericht Nr. 212086 / 3) vom 19.11.2012 im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine weitere mögliche Immissionsquelle im Bestand ist die Brennerei auf Flurnummer 540/1.

Immissionen Brennerei:

Die Auswirkungen der Immissionen von der Brennerei auf das Planungsgebiet wurden untersucht und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt, siehe hierzu Immissionsbericht des Ing. Büro Greiner und Prognose der Geruchsmissionen des Büros iMA, Freiburg.

Die Gutachten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Das Gutachten des Büros IMA Freiburg ergab, *dass in dem für Wohnbebauung vorgesehenen Teil des Plangebiets die Richtwerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL, [3]) eingehalten werden. Somit ist üblicherweise von keinen erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG auszugehen.*

Auf die landwirtschaftlich bedingten Geruchsmissionen wurde ein Reduktionsfaktor angewendet. Diese Vorgehensweise ist in der Geruchsmissions-Richtlinie von 2008 festgelegt worden, da Gerüche von landwirtschaftlichen Betrieben weniger belästigend wirken als z.B. industrielle Gerüche. Ferner wurde davon ausgegangen, dass das Plangebiet als Dorfgebiet einzustufen ist.

Die Berechnungen des Ing. Büro Greiner haben gezeigt, *dass unter Berücksichtigung des Betriebes der Brennerei mit Lagerhalle die Immissionsrichtwerte der TALärm für MD-Gebiete an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten werden können, wenn die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen umgesetzt werden. Die Schallschutzmaßnahme ist aufgrund des möglichen nächtlichen Betriebs der Trocknungslüfter der Kartoffellagerhalle erforderlich.*

Immissionen der gewerblichen / landwirtschaftlichen Nutzung – innerhalb des Planungsgebietes

Innerhalb des Planungsgebietes entspricht die vorhandene Nutzungsmischung aus Landwirtschaft (auf Flurnummern 74, 73, 70 und 66), einer Bäckerei (Flurnummer 73), einem Malerbetrieb (Flurnummer 73), Tür- und Tortechnik (Flurnummer 70) und Wohnnutzung der typischen Gemengelage im Dorfgebiet. Im vorliegenden Fall ist in der Regel von einem konfliktfreien Nebeneinander der Nutzungen auszugehen.

Im Rahmen der Überplanung des Gebietes wird der Zulässigkeitsmaßstab der einzelnen Nutzungen nicht wesentlich verändert, sodaß auch in Zukunft von einem konfliktfreien Nebeneinander auszugehen ist.

Immissionen der gewerblichen / landwirtschaftlichen Nutzungen – außerhalb des Planungsgebietes

Außerhalb des Planungsgebietes sind derzeit ein landwirtschaftlicher Betrieb auf Flurnummer 1030 und ein Gewerbebetrieb (Zimmerei) auf Flurnummer 1033 angesiedelt, von denen Emissionen ausgehen.

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurnummer 1030 handelt es sich um einen Ackerbaubetrieb, der auf den betriebseigenen Produktionsflächen vor Ort Schnittgut zu Hackschnitzel verarbeitet. Die landwirtschaftliche Nutzung und Verarbeitung verursacht höhere Emissionen, als es der Zulässigkeitsmaßstab im Dorfgebiet zulässt. Diese Nutzungen wurden im Rahmen der Privilegierung außerhalb des Planungsumgriffs genehmigt. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen im Bestand nahezu konfliktfrei möglich sind. Die Immissionen tangieren überwiegend als sog. Eigenimmissionen die familieneigenen Wohnhäuser auf Flurnummer 74.

Im Rahmen der Überplanung des Gebietes wird auf Flurnummer 1030 ein neues Wohngebäude zugelassen und das Wohngebäude an der Hauptstraße (Flurnummer 74) abgebrochen. Hier entsteht ein Gästehaus

bzw. ein Apartmenthotel (Eigenbetrieb). Beide Gebäude bleiben im Besitz der Familie, so dass auch zukünftig von keinem erhöhten Konfliktpotential auszugehen ist.

Aufgrund der Tatsache, dass die Nutzung im Bestand konfliktfrei möglich ist und die Überplanung den Zulässigkeitsmaßstab und die Nutzungsstruktur nicht wesentlich verändert, kann auch hier in Zukunft von einem konfliktfreien Nebeneinander ausgegangen werden. Eine detaillierte Untersuchung der Immissionen ist daher im Rahmen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Auf Flurnummer 1033 gibt es zwei Gewerbebetriebe, eine Zimmerei und die Tor- und Türtechnik. Der Zimmereibetrieb verarbeitet Holz zu Bauholz mit einer betriebseigenen Abbundanlage und stellt Hackschnitzel her. Die Nutzung ist im Dorfgebiet nicht konfliktfrei möglich, deshalb wurde die Anlage im Außenbereich zugelassen.

Des Weiteren wurde der im Süden außerhalb des Planungsgebietes liegende landwirtschaftliche Betrieb hinsichtlich der Geruchsmissionen untersucht, hierbei wurde jedoch keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte für Dorfgebiete - gemäß Geruchsprognose des Büros iMA, Freiburg - festgestellt.

Die Emissionen auf Flurnummer 70 sind überwiegend als Eigenimmissionen zu betrachten. Diese betreffen die Wohngebäude auf Flurnummer 70 (Betreiber) und Flurnummer 1034/1 (Betreiber sen.) sowie den neu geplanten Bauraum auf Flurnummer 70.

Um zukünftig Konfliktpotential in diesem Bereich zu vermeiden, wird im Rahmen der Überplanung innerhalb des Geltungsbereichs in MD 1 und MD 1a unterschieden. Im MD 1a werden nur die bestehenden Wohngebäude gesichert, jedoch wird kein neues Baurecht zugelassen. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die lärmemittierenden Betriebe, westlich des Planungsgebietes, wird dadurch verhindert. Diese Einteilung schafft auch einen Puffer zwischen den Gebäuden, mit Wohnnutzung im Westen und den lärmemittierenden Betrieben westlich des Planungsgebietes, so dass auch zukünftig von einem konfliktfreien Nebeneinander ausgegangen werden kann.

Das Landratsamt STA hat im Zuge einer eigenen eingehenden Untersuchung festgestellt, dass zukünftig ein Konfliktpotential zwischen Gewerbe / Landwirtschaft und Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets nicht auszuschließen ist. In diesem Zusammenhang wurden auch, über das genehmigte Maß hinaus, weitere aktive Gewerbebetriebe festgestellt. Aus diesem Grund wurde von Seiten des Landratsamtes empfohlen, dass im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren die schalltechnische Verträglichkeit nachzuweisen ist. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis unter D. 4.1 aufgenommen.

Immissionen der Straßen / Verkehrslärm

Zur Verringerung und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemäß dem Gutachten des IB Greiner (Bericht Nr. 212086 / 3) vom 19.11.2012 festgesetzt.

Fazit:

Der Bebauungsplan dient in erster Linie dem Erhalt der städtebaulich prägenden Gebäudestrukturen und dem Erhalt der dorfgebietstypischen Nutzungen. Der Zulässigkeitsmaßstab der einzelnen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes wird nicht verändert (Erhalt des Status Quo), so dass auch in Zukunft von einem konfliktfreien Nebeneinander der einzelnen Nutzungen ausgegangen werden kann, dies trifft auch für die von Außen auf das Untersuchungsgebiet treffenden Immissionen von der Brennerei im Norden und dem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden zu. Im Plangebiet sind zeitweise landwirtschaftliche und brennereitypische Gerüche wahrnehmbar. Dies kann zu Belästigungen führen, obwohl der Immissionswert der Geruchsmissions- Richtlinie unterschritten ist.

Den Bauantragsunterlagen ist grundsätzlich eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung beizufügen. Hierin muss die Verträglichkeit der bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen mit dem geplanten Bauvorhaben betrachtet werden, damit an den maßgeblichen Immissionsorten des geplanten Bauvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und andererseits das geplante Bauvorhaben bereits genehmigte Nutzungen nicht unzulässig einschränkt. In Fällen, in denen aufgrund der geplanten bzw. bestehenden genehmigten Nutzung keine schalltechnisch relevanten Konflikte zu erwarten sind, kann in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde von der Untersuchung abgesehen werden.

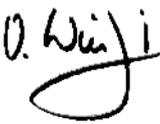
9. Umlegung

Da die Grundstücke im derzeitigen Zuschnitt nicht alle für die angedachte Bebauung und deren Erschließung geeignet sind ist eine Umlegung erforderlich. Die umzulegenden Flächen sind mit den Antragstellern / Grundeigentümern abzuklären, hier insbesondere der Gehweg.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung, Grundstücksumlegung und der Erschließung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von den Antragstellern bzw. Grundeigentümern getragen.

.....
Brigitte Servatius, 1. Bürgermeisterin


.....
Architektin