

Gemeinde Gauting
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/ Buchendorf für einen Teilbereich
nördlich des Gautinger Wegs
(Flurnummern 1,2,3, 206/14 und Teilfläche der Flnr. 174)

Fassung vom 08.11.2018

Begründung zum Bebauungsplan

- mit Kennzeichnung der Änderungen -

Inhalt

1. Lage im Gemeindegebiet.....	2
2. Anlass und Erforderlichkeit.....	2
3. Ausgangssituation	3
3.1. Abgrenzung und Größe.....	3
3.2. Umgebende Bebauung –Bestehende städtebauliche Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes.....	3
3.3. Erschließung	5
3.4. Topographie	6
3.5. Straßenraum und Grünbestand.....	6
3.6. Bestehende Situation im Bebauungsplangebiet.....	8
4. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	9
4.1. Planungsrechtliche Beurteilung	9
4.2. Flächennutzungsplan	9
4.3. Denkmalpflege	9
5. Planung und städtebauliche Zielsetzung	10
6. Konzept für Planungsgebiet.....	10
7. Verfahren.....	11
8. Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
8.1. Art der Nutzung	12
8.2. Maß der Nutzung.....	12
8.3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
8.4. Bauweise.....	12
8.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	13
8.6. Verkehrsflächen	14
8.7. Gestalterische Festsetzungen	14
8.8. Stellplätze und Nebenanlagen	14
8.9. Geländeänderungen.....	15
8.10. Grünordnung	15
8.11. Denkmalpflegerische Belange.....	15
8.12. Niederschlagswasser	15
8.13. Flurgrenzen	15
9. Baurechtliche Gegebenheiten	15
10. Wesentliche Auswirkungen.....	16

1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Buchendorf der Gemeinde Gauting.

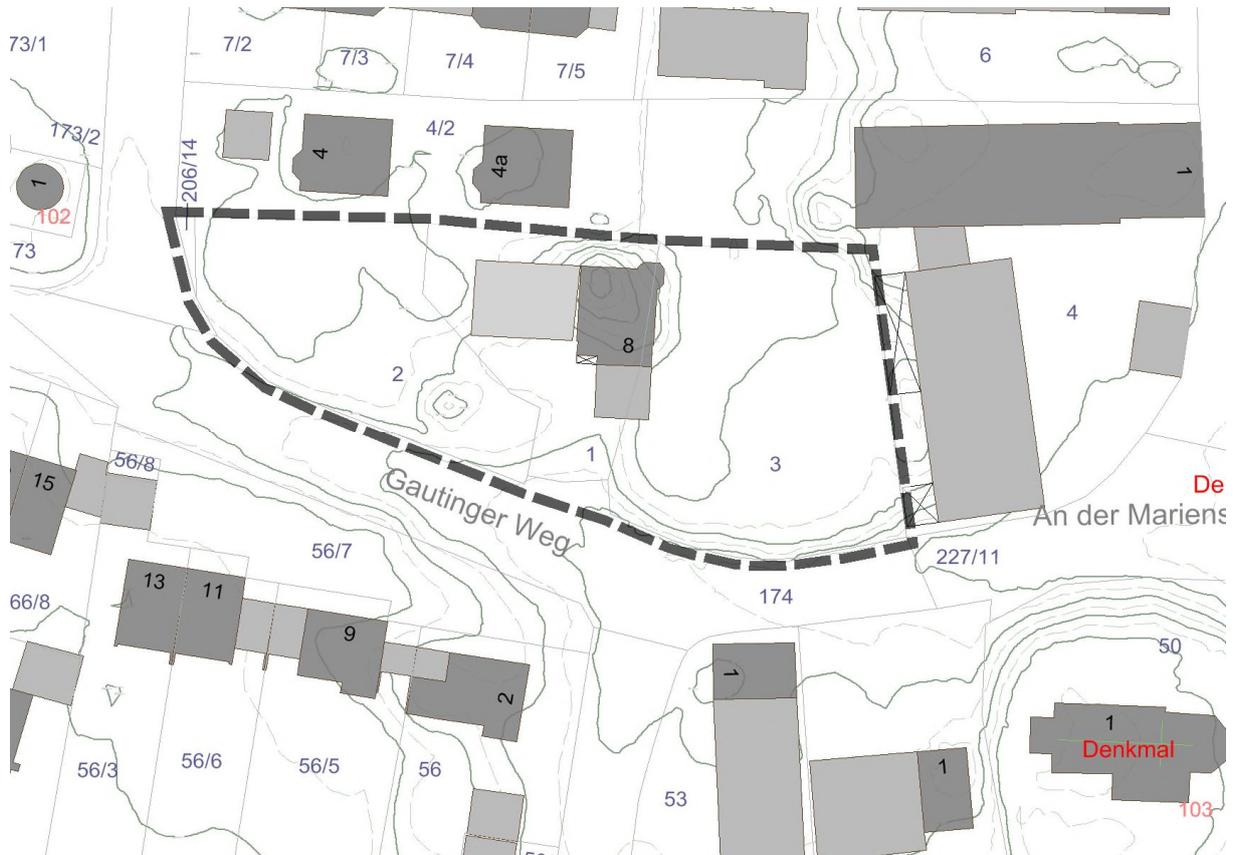


Abb.: Bestand gemäß Flurkarte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sowie Geltungsbereich; das westlich des Hauptgebäudes dargestellte Nebengebäude (ehemalige landwirtschaftliche Nutzung) ist inzwischen abgerissen und durch eine zweite Haushälfte mit Wohnnutzung ersetzt worden.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans war ein Bauantrag für das Grundstück Flnr. 1, mit dem an die bestehende Doppelhaushälfte angebaut werden soll.

Es handelt sich bei dem Standort um eine ehemalige Hofstelle im sensiblen Kernbereich der intakten und qualitativ hochwertigen Ortschaft Buchendorf.

Das übergeordnete Ziel, die städtebaulichen Qualitäten im Ortsteil Buchendorf und insbesondere die städtebauliche Grundfigur im Bereich der ehemaligen Hofstellen zu sichern, ist durch das Bauvorhaben betroffen und in Frage gestellt.

Da es sich um einen größeren Bereich in zentraler Lage mit topographischen Besonderheiten und innerörtlichen Freiräumen handelt, muss die Ausbildung des Geländes und die der Freiräume, die Erschließung, die Nutzungsdichte und die Anordnung der Baukörper gesteuert werden, um wichtige städtebauliche Ziele zu sichern.

Mit der Einzelentscheidung zu dem Bauantrag ist daher die Frage der Entwicklung des gesamten Bereiches zu klären.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.412 qm. Der Bereich setzt sich aus den Flurnummern 1, 2, 3 und 206/14 sowie einem kleineren Teilstück im Übergang zur Straßenfläche zusammen.

3.2. ~~Umgebende Bebauung~~ **Bestehende städtebauliche Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes**

Das Grundstück liegt im historischen Bereich des Ortsteiles Buchendorf. Die Struktur des Ortsteiles mit den landwirtschaftlichen Hofstellen ist bis heute im Ortsbild und der städtebaulichen Grundfigur ablesbar.



Historische Karte (Quelle Bayernviewer)

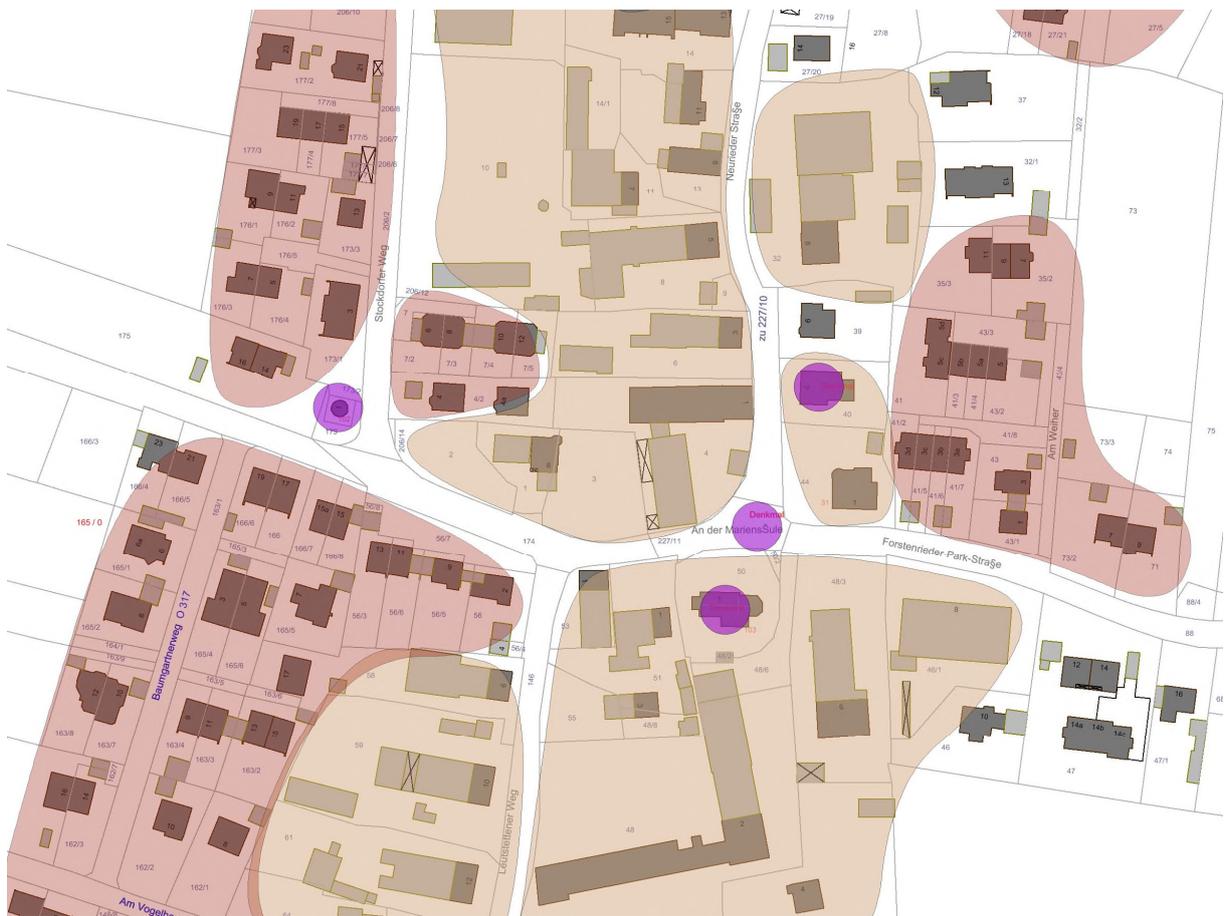


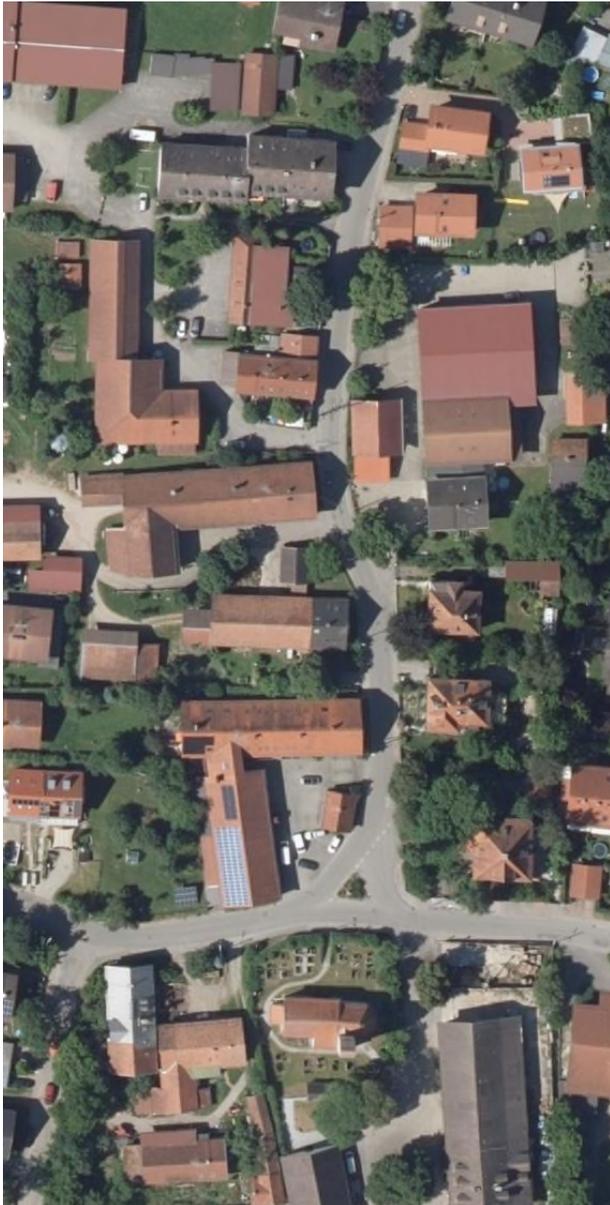
Abb. Darstellung der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen: braun: dörfliche Struktur, rötlich: Wohnsiedlung, violett: besondere Gebäude oder Denkmäler

Die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen weisen jeweils typische Merkmale auf. Diese lassen sich anhand der Flurkarte gut ablesen. Neben diesen Strukturen prägen besondere Gebäude und kulturhistorisch wertvolle Elemente den Ort und geben ihm Identität.

Die dörflich geprägte Struktur ist geprägt durch den Gebäudetyp des langgestreckten Gebäudes mit Satteldach, die unregelmäßige Stellung der Gebäude entsprechend der historisch gewachsenen Struktur, dem Wechsel von eng bebauten Bereichen mit räumlicher Fassung durch die Baukörper und den zu den landwirtschaftlichen Hofstellen zugehörigen Freiflächen wie Wirtschaftshöfe und Obstwiesen. Die Grundstücke weisen unterschiedliche Zuschnitte und Größen auf. Auch die Gebäude weisen unterschiedliche Kubaturen auf.

Die Erschließung der größeren Hofstellen erfolgt über eine zentral angelegte innere Erschließung auf privatem Grund. Die Straßenzüge sind meist leicht geschwungen und weisen eine natürliche Wegführung auf.

Die Struktur der **Wohnsiedlungen** ist geprägt durch eine gleichförmigere im Grundzug orthogonal angelegte Struktur der Grundstücke und der Gebäudestellung. Die Gebäude stehen regelmäßiger, die Grundstücksgrößen sind ähnlich groß, ebenso wie die Wohngebäude. Auch die Freiflächen sind regelmäßig angeordnet und bestehen überwiegend aus einem Vorgarten entlang der Straße und einem privaten Gartenbereich, der entsprechend der Himmelsrichtung angeordnet ist. Die Erschließung erfolgt jeweils für jedes einzelne Gebäude von der öffentlichen Straße aus. Das Straßensystem ist orthogonal angelegt. Die Struktur ist insgesamt deutlich kleinteiliger als die dörflich geprägte Struktur.



Anhand der Luftfotos lassen sich die o.g. unterschiedlichen Merkmale der dörflichen Strukturen bzw. der Wohnsiedlungen ebenfalls gut ablesen. *Quelle: Geoportel Bayern*

~~Anhand der Luftfotos lassen sich die unterschiedlichen Merkmale der dörflichen Strukturen bzw. der Wohnsiedlungen ebenfalls gut ablesen. Merkmale sind: Stellung und Kubatur der Gebäude, Dachlandschaft, Straßenverlauf und Grundstückszuschnitt, Freiräume u.v.m.~~

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsbereich liegen die Dorfkirche und der zentrale Kreuzungsbereich der historischen Straßenzüge mit der Mariensäule. Im Westen des Gebietes liegt der Wasserturm.

3.3. Erschließung

Im Ortsteil Buchendorf ist die dorftypische Erschließung der Hofstellen noch ablesbar. Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgte ursprünglich von Süden im Bereich der heutigen Zufahrt und von Westen vom Stockdorfer Weg her, da entlang der weiteren südlichen Grundstücksgrenzen

ein starkes Gefälle gegeben ist. Im Zuge der Baumaßnahme der bestehenden Wohnbebauung wurde die Erschließung von Süden beibehalten aber in das Gelände eingeschnitten.

3.4. Topographie

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Kirche auf einem erhöhten Gelände. Diese städtebauliche Situation in Verbindung mit der tiefer liegenden Kreuzung mit der Mariensäule ist sehr markant. Der Gautinger Weg steigt von der Kreuzung aus nach Westen an, bis zur Einmündung des Stockdorfer Weges ist beidseits eine Böschung, teilweise mit Stützmauern, vorhanden. Im östlichen Bereich des Grundstücks ergibt sich ein Niveauunterschied zur Straßenlage von ca. 2,7 m, im westlichen Bereich von ca. 1,7 m. Durch die Erschließung des bestehenden Wohngebäudes wurde das natürliche Gelände stark verändert, das Ortsbild und der natürliche Geländeverlauf sind stark beeinträchtigt.

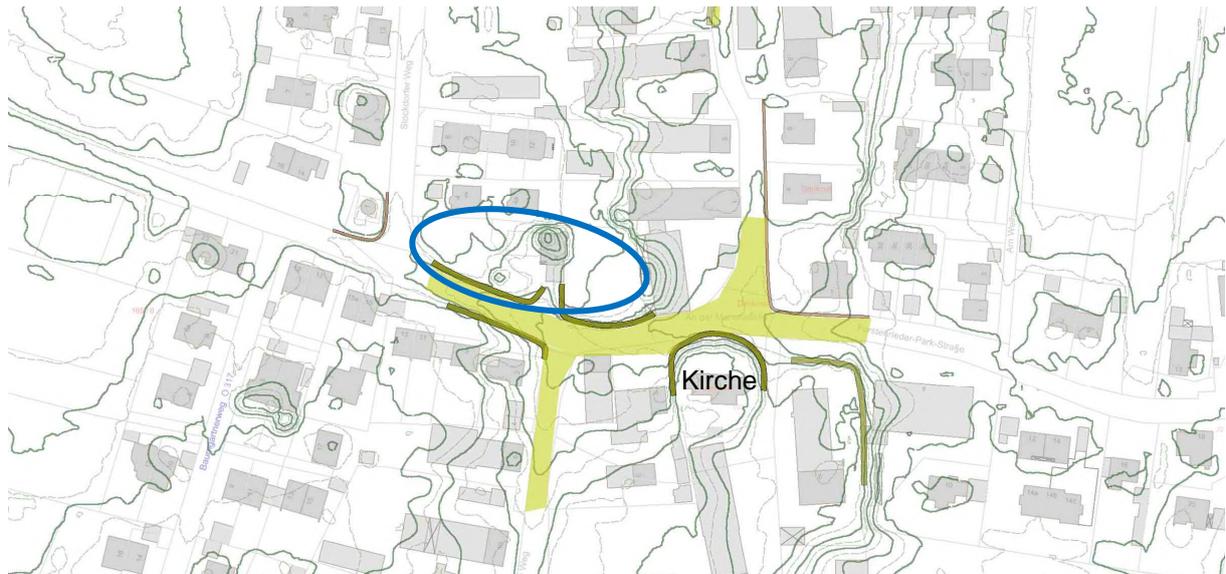


Abb. Topographische Gegebenheiten



Abb. Blick von der Straße auf die höher gelegene Kirche und das Plangebiet

3.5. Straßenraum und Grünbestand

Die beiden o.g. Strukturen der dörflichen Bereiche und der Wohnsiedlungen spiegeln sich auch im Straßenraum und der Ausbildung der Vorgärten wieder: typische Vorgärten von Wohnsiedlungen weisen einheitliche Vorgartenzonen mit Garagen auf, dorftypische Vorbereiche sind entweder die Hofbereiche der Hofstellen oder ein offener, begrünter Vorgarten.

Im Bereich des Planungsgebietes ergibt sich eine markante Abfolge von der zentralen Kreuzung (Mariensäule) und der Kirchmauer über einen beidseits mit Grün gesäumten Straßenraum bis hin zum

Wasserturm. Die Nord-Süd-Achse von Buchendorf ist von den Stirnseiten der Hofstellen, die Ost-West-Achse stark von einer Begrünung geprägt.



Abb. Typologie der Vorzonen: orange: Hofbereiche der Hofstellen, hellgrün: ortsbildprägende Grünbereiche, dunkelgrün: Vorgärten von Wohnsiedlungen, pink: besondere Freiräume, rote Linie: Straßenraum geprägt durch Giebel der Wohnteile der Hofstellen

Der Straßenraum des Gautinger Wegs ist von einer markanten Grünstruktur geprägt.



Abb. Blick entlang des Gautinger Wegs nach Westen mit dem westlichen Teil des Planungsgebietes auf der rechten Seite und Blick entlang des Gautinger Wegs nach Osten mit dem Planungsgebiet auf der linken Seite im hinteren Bereich

3.6. Bestehende Situation im Bebauungsplangebiet

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang des Gautinger Wegs. Im mittleren Bereich des Grundstückes befindet sich ein Gebäude mit 2 Gebäudeteilen, einer Haushälfte im Osten und ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude im Westen, das mittlerweile durch eine zweite Haushälfte mit Wohnnutzung ersetzt wurde. Durch den starken Geländeeinschnitt im Bereich der Zufahrt und die Gestaltung des Baukörpers mit vielen unterschiedlichen Elementen und Materialien ist das harmonische Ortsbild von Buchendorf an dieser Stelle gestört.



Abb. Bestehendes Gebäude mit ursprünglich landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude, welches inzwischen durch eine zweite Haushälfte mit Wohnnutzung ersetzt wurde sowie ins Gelände eingeschnittener Zufahrt.

Im östlichen Teil liegt das Gelände ca. 3m, im westlichen Teil ca. 1,2 m über dem Niveau der Straße. Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgte ursprünglich von Süden im Bereich der heutigen Zufahrt und von Westen vom Stockdorfer Weg her, da entlang der weiteren südlichen Grundstücksgrenzen nach Osten hin ein steiles Gefälle gegeben ist. Im Zuge der Baumaßnahme der bestehenden Wohnbebauung wurde die Erschließung von Süden beibehalten aber stark in das Gelände eingeschnitten. Der östliche Teil des Planungsgebietes (FlNr.3) weist keine direkte Zufahrt oder Zugang auf, sondern ist über die Flurnummern 1 und 2 zugänglich.



Abb. Bestehende Geländesituation im östlichen Bereich des Planungsgebietes

Auf der östlichen Seite des Grundstückes befindet sich auf dem höchst gelegenen Gelände eine Obstwiese. Diese stellt einen Teil der oben beschriebenen städtebaulichen Grundfigur und ein typisches Element dörflicher Strukturen dar.



Abb. Bestehende Obstwiese im östlichen Teil des Planungsgebietes.

Im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich eine unbebaute Fläche.

4. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

4.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet war vor Aufstellung des Bebauungsplanes baurechtlich einem Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

4.2. Flächennutzungsplan

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.



4.3. Denkmalpflege

Die benachbarte Kirche und die Mariensäule stehen unter Denkmalschutz.

5. PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Der Ortsteil Buchendorf weist ein sehr intaktes Ortsbild und viele städtebauliche Qualitäten auf. Die landwirtschaftlich geprägte Struktur mit den typischen Hofstellen und einer Ergänzung mit sehr markanten und hochwertigen Gebäuden wie der Kirche, das Kloster, der Wasserturm und die Villen tragen zur Identität und Unverwechselbarkeit des Ortes bei. Es ist eine intakte Mischnutzung mit Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Gastronomie, Gemeinbedarf und Wohnnutzung vorhanden. Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist es, diese Qualitäten zu sichern.

In einer Voruntersuchung wurden die Ziele für den gesamten Ort herausgearbeitet. Hieraus leiten sich auch die Ziele für das Planungsgebiet ab.

Die Ziele für den Gesamtort im Einzelnen:

1. Erhalt und Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten in Buchendorf, insbesondere des Ortsbildes (Gebäudetypologie, architektonische Ausgestaltung der Gebäude, Höhenlage der Gebäude und Dachlandschaft, Ausprägung der Straßenräume, Freiräume und Freiraumelemente wie Beläge, Einfriedungen, Bepflanzung)
2. Erhalt der städtebaulichen Grundfigur im Bereich der alten Hofstellen/dörflicher Kernbereich (Erhalt der Gebäudeumrisse, Stellung der Gebäude, typische Zuordnung und Ausformung der Freiräume)
3. Erhalt des ortstypischen Erschließungssystems
4. Erhalt und Weiterentwicklung der dörflich geprägten Grünzüge und Freiräume (Anger, Vorgärten, Hausbäume, typische Elemente wie z.B. Mauern)
5. Einpassung der Gebäude hinsichtlich der Höhenlage, insbesondere auf Grundstücken mit hängigem Gelände
6. Erhalt eines dem Ortsbild entsprechenden Geländeverlaufs mit natürlicher Wirkung
7. Steuerung der Zahl der Wohneinheiten (verträgliches Maß an Wohneinheiten, Erhalt der Nutzungsmischung, Vermeiden eines „Umkippens“ in ein reines Wohngebiet)

Um die Qualitäten im Ortsbild und die städtebauliche Grundfigur zu sichern, sollen die Kernbereiche mit den intakten bzw. ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofstellen in ihrer Grundstruktur erhalten werden und nicht zu vorstadtypischen Wohnsiedlungen umgewandelt werden.

6. KONZEPT FÜR PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der dörflichen Struktur. Im westlichen Teil des Planungsgebietes schließen im Süden und Norden Wohnsiedlungen an.

Die Planungen für die Grundstücke Flnrn. 1, 2 und 3 mit dem Abbruch des Scheunenteils der ehemaligen Hofstelle und dem Ersatz in Form einer Doppelhaushälfte sowie der Anordnung eines weiteren Bauraumes im westlichen Teil des Grundstückes verändern die ursprüngliche Grundfigur und das Ortsbild. Die Gebäudekubatur und Stellung der ehemaligen Hofstelle wird jedoch im Wesentlichen beibehalten, die Bebauung wird im westlichen Teil des Planungsgebietes konzentriert, das zusätzliche Gebäude dort angeordnet, wo nördlich und südlich ebenfalls Wohnsiedlungen anschließen. Der östliche Teil des Planungsgebietes wird von einer Bebauung freigehalten, dieser Bereich wird der dörflichen Struktur zugeordnet, hier bleibt die typische Anordnung von Gebäuden und Freiräumen erhalten.

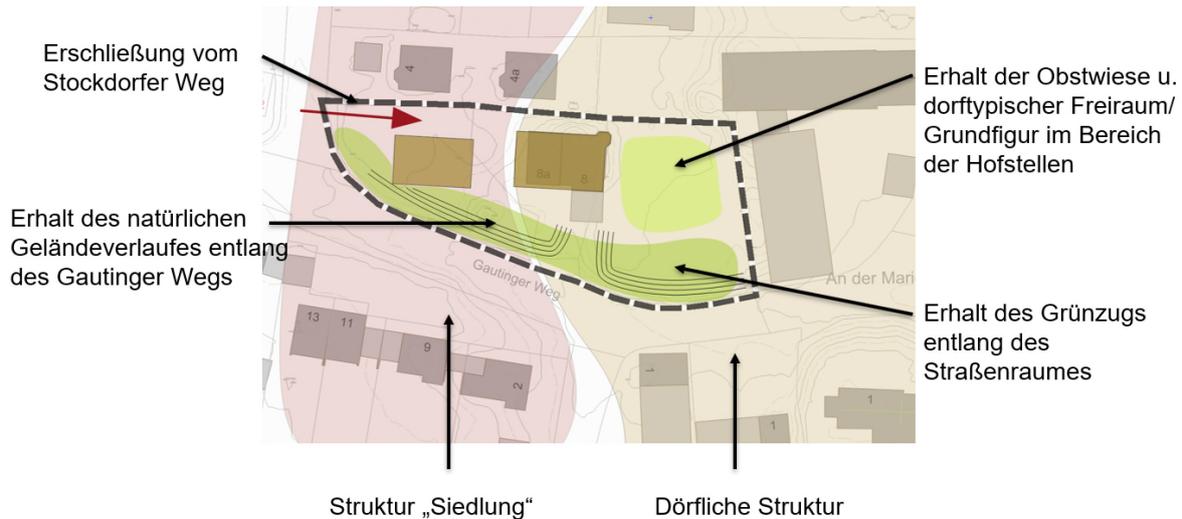


Abb. Skizze zum städtebaulichen Konzept

Dies ist aus städtebaulicher Sicht als Kompromiss im Rahmen der Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange und der baurechtlichen Situation vertretbar, da im östlichen Teil des Bereiches ein größerer Abstand zu den benachbarten Hofstellen entsteht, die dörflichen Bereiche klar ablesbar bleiben und auf diese Weise gestärkt werden. Der östliche Bereich des Planungsgebietes wird weiterhin als Gartenfläche für eine Streuobstwiese erhalten werden und fügt sich damit gut in die dörfliche Umgebung ein.

Der Grünzug entlang des Gautinger Wegs wird erhalten und in seiner Wirkung gesichert, indem hier keine Nebengebäude angeordnet werden. Durch die Erschließung vom Stockdorfer Weg aus, kann der natürliche Geländeverlauf erhalten werden bzw. wird nicht weiter gestört. Die Zufahrten für die neuen Gebäude werden gebündelt.

Durch die weiteren Festsetzungen werden auch die o.g. Ziele zur Erschließung, der Zahl der Wohneinheiten, zur Gestaltung und zum Geländeverlauf gesichert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Baugrundstück.

7. VERFAHREN

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier insbesondere des Umbaus und der Aufwertung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt und die Eingriffe bereits zulässig oder erfolgt sind. Zudem handelt es sich um ein bebautes Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der Umgebung orientiert.

Der Bebauungsplan wurde für unwirksam erklärt und daraufhin ein ergänzendes Verfahren durchgeführt.

8. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

8.1. Art der Nutzung

Der Planungsbereich wird städtebaulich geordnet, die Baumassen und Freibereiche entsprechend der Ziele gesteuert. Hierbei werden die o.g. Ziele ausreichend gesichert. Die Festlegung der Art der Nutzung ist städtebaulich im Planungsgebiet nicht erforderlich, eine Beurteilung kann nach § 34 BauGB erfolgen.

8.2. Maß der Nutzung

8.2.1. Grundfläche

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche, der Höhe baulicher Anlagen (traufseitige Wandhöhe) und der Dachneigung. In Zusammenhang von Grundfläche und Höhe wird somit die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Die Kubatur der festgesetzten Gebäude entspricht der Maßstäblichkeit der Umgebung, nimmt Bezug auf die typische, historisch gewachsene bauliche Struktur und fügt sich in das Ortsbild ein.

Als Basis für die Festlegung der Grundfläche ist die Fläche der Hauptbaukörper inkl. Balkonen angesetzt worden. Diese sind räumlich wirksam und werden auf die Grundfläche angerechnet. Um die Möglichkeit von am Haus liegenden Terrassen, Kelleraußentreppen und Hauseingänge (räumlich nicht wirksam) zu geben, kann die festgesetzte Grundfläche um bis zu 25% überschritten werden. Die Grundfläche wird somit auf Basis des § 16 Abs. 5 BauNVO nach verschiedenen Teilen baulicher Anlagen bestimmt.

8.2.2. Versiegelte Flächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers.

Für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden für die Grundfläche - abgegrenzt durch eine Perlschnurlinie - Überschreitungsmöglichkeiten in absoluten Werten festgesetzt. Insgesamt entsprechen die Grundflächen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten einer **GRZ von 0,38** bezogen auf das gesamte Planungsgebiet. Im westlichen Teil des Planungsgebietes ergibt sich auf Grund der gebündelten Anordnung der Garagen und Stellplätze ein im Verhältnis höherer Wert. In den Werten sind alle versiegelten Flächen bzw. baulichen Anlagen (Hauptbaukörper, Überschreitung mit Balkonen etc., Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Nebengebäude u.ä.) enthalten. Durch die Begrenzung der Versiegelung bzw. der Überschreitungsmöglichkeiten der GR ist eine Durchgrünung des Gebietes gesichert und der Bodenschutz gewährleistet.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert die städtebaulichen Ziele. Das Baurecht wird im westlichen Bereich des Planungsgebiets konzentriert, das bestehende Wohnhaus kann ergänzt werden. Dieses größere Gebäude nimmt dann in etwa die Lage und Größe der ehemaligen Hofstelle wieder auf. Im westlichen Bereich wird ein etwas kleinerer, ~~der ehemaligen Hofstelle untergeordneter~~ Baukörper angeordnet.

8.4. Bauweise

Um den Gebietscharakter in seinen Grundzügen zu erhalten, wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist als ein funktionaler Gesamtbereich zu sehen. Im Hinblick auf die Bestandsituation (bestehende Haushälfte über zwei Grundstücke) und im Hinblick auf die künftige Entwicklung (städtebauliches Konzept) sind daher die Grundstücksgrenzen aufzuheben. Auf Grund der topographischen Verhältnisse werden künftig die zusätzlichen Gebäude von Westen her gebündelt erschlossen und dadurch über den gesamten Bereich funktional zusammengebunden. ~~Das mögliche neue Gebäude im westlichen Bauraum lässt sich ebenfalls nur so sinnvoll situieren, dass es bei Beibehaltung der Grundstücksgrenzen auf zwei Grundstücken stehen würde, bzw. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück zu liegen kämen.~~

Das mögliche neue Gebäude lässt sich in der Größenordnung nur umsetzen, wenn die Grundstücksgrenze zwischen den Flurnummern 1 und 2 aufgehoben wird, da sonst die Abstandsflächen nicht auf der Flurnummer 2 zu liegen kommen können.

Eine Teilung des Planungsgebiets in einzelne Grundstücke sowie eine Anordnung von Doppelhäusern mit der damit einhergehenden Teilung der Grundstücke ist auf Grund der o.g. funktionalen Zusammenhänge nicht zulässig sinnvoll möglich, daher werden Einzelhäuser festgesetzt.

Im Rahmen der Genehmigung des bestehenden Wohnhauses wurde eine Verschmelzung der Flurgrenzen bzw. eine Abstandsflächenübernahme auf der Flurnr. 3 gefordert.

Als Abstandsflächen werden die gesetzlichen nach der BayBO 2009 angeordnet. So gilt ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2) bzw. mindestens 3 m. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

8.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In dörflichen Bereichen prägen die großen Bauvolumen der Hofstellen mit Scheunenbereich ohne Wohnnutzung und dem kleineren Gebäudeteil des Wohnbereiches mit meist nur wenigen Wohneinheiten die Struktur. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, gekoppelt mit einem Mehrbedarf an Wohnungen birgt die Gefahr der unverhältnismäßigen Verdichtung. Hier muss ein für das gesamte Dorf verträgliches Nutzungsmaß gefunden werden, dass die bestehende Landwirtschaft (Immissionsschutz) ermöglicht.

Im Bereich der Wohnsiedlungen sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit überwiegend 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude prägend.

Ferner muss die Ortsmitte von Buchendorf als ein in sich funktionierendes, sensibles Gefüge betrachtet werden, das durch eine unverhältnismäßig starke Bevölkerungszunahme mit einer daraus resultierenden Veränderung der Bevölkerungsstruktur (z.B. rapider Anstieg der Auspendler, sowie die veränderte Familienstruktur mit kleineren Haushalten, die meist aus wirtschaftlichen Gründen zuziehen und daher wenig Bezug zur Ortschaft aufweisen) gestört wird.

Das o.g. Gefüge und das bestehende Ortsbild sollen weitestgehend erhalten werden. Eine weitere Anhebung der Zahl der Wohneinheiten würde zu einer veränderten Gebäudetypologie, einem großen Bedarf an Stellplätzen, zu einem Verlust der typischen, offenen und großzügigen Freibereiche im Dorf, u.U. zur Notwendigkeit von Tiefgaragen, die mit ihrem Einfahrtsbauwerk nicht ins Ortsbild passen, führen, was nicht Ziel der Ortsentwicklung ist. Ebenso führt eine Anhebung der Wohneinheiten zu einer kleinteiligen Parzellierung der Gartenbereiche und zu vielen Balkonen an den Fassaden, was den Zielen der Ortsentwicklung entgegensteht.

Das Gelände ist bewegt und daher sensibel für die Einpassung von Parkieranlagen, größere Anlagen für viele Wohneinheiten lassen sich nicht einbinden, ohne das Ortsbild zu stören.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen dient auch der Steuerung der Wohnnutzung in ganz Gauting. In den dörflichen Ortschaften sollen eher die gemischten Nutzungen im Vordergrund stehen, das Überhandnehmen der Wohnnutzungen verhindert werden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen ist daher notwendig, um den vorherrschenden Gebietscharakter, das Ortsbild, die Sozialstruktur zu erhalten und die ungewünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebiets zu verhindern.

Die Aufteilung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt auf Grund der städtebaulichen Konzeption: In dem größeren Gebäude (ehemalige Hofstelle) können insgesamt 3 Wohneinheiten untergebracht werden, in dem kleineren Baukörper, der dem Bereich der Struktur „Siedlung“ (siehe S. 11) zugeordnet ist, soll ein Einfamilienhaus entstehen, hier ist daher 1 Wohneinheit zulässig. Die Gesamtanzahl wird als Höchstgrenze, die städtebaulich vertretbar ist, erachtet. Die Anordnung der Wohneinheiten im östlichen Gebäude entspricht der für diesen Bauraum vorliegenden Baugenehmigung.

8.6. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird teilweise über die bestehende Zufahrt erschlossen. Da diese jedoch im Böschungsbereich liegt und das bestehende Ortsbild und den Geländeverlauf sowie den entlang der südlichen Grenzen verlaufenden durchgängigen Grünbereich bereits erheblich beeinträchtigt, soll diese auf keinen Fall ausgeweitet werden. Daher wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Lage der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen ist hiermit klar geregelt.

Die Erschließung für die zusätzlichen Gebäude erfolgt daher gebündelt von Westen her über den Stockdorfer Weg.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken.

8.7. Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und des Ortsbildes werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Hauptfirstrichtung Dachaufbauten, Dachfarbe, Fassadenfarbe und Balkone) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

Die Dachneigung wird entsprechend der Eigenart der Umgebung festgelegt.

Im Ortsteil Buchendorf hat sich eine sehr intakte Dachlandschaft erhalten. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind Dachaufbauten vorhanden. Daher werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Für die möglichen Gebäude besteht eine ausreichend Belichtungsmöglichkeit über die Giebelseiten.

Um eine Überhöhung durch zusätzliche Bauteile zu verhindern, werden Balkone nur unter der Trauflinie, somit nicht im Dachgeschoss für zulässig erklärt.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen werden unter dem Gesichtspunkt der „Baufreiheit“ zurückgenommen. Allerdings wird hier auf die Belange der Baukultur und Regeln der Baukunst (Art. 3 Abs. 1 BayBO) und die Baugestaltung (Art. 8 BayBO) verwiesen, die zu einer qualitätvollen Gestaltung der baulichen Umwelt verpflichten.

8.8. Stellplätze und Nebenanlagen

Wegen der verhältnismäßig ungünstigen Anbindung an den ÖPNV besteht ein höherer Bedarf an Stellplätzen.

Die Anzahl der Stellplätze wird durch den Bebauungsplan geregelt und wegen der o.g. Situation für die Wohnungen in Abweichung zur GaStellV ein gestaffelter Stellplatzschlüssel für Wohnungen festgesetzt. Weitere Nutzungen regeln sich nach der GaStellV.

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in Garagen oder als oberirdische Stellplätze.

Die Fläche für Garagen wird **überwiegend** im westlichen Teil des Planungsgebietes angeordnet. Dort befand sich ein Schuppen, ~~dessen Grundmauern noch vorhanden sind~~. In Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen zu Nebenanlagen und Garagen wird das Ortsbild so gewahrt.

Die Anordnung der Garagen und Stellplätze für die westliche Haushälfte und den westlichen Baukörper erfolgt gebündelt im westlichen Teil des Grundstückes, um den Bereich entlang der südlichen Grundstücksgrenzen von weiteren Zufahrten und Abgrabungen freizuhalten (siehe 7.6.).

~~Der westliche Garagenraum (3 Stellplätze) ist vollständig durch die erforderlichen Stellplätze der bereits genehmigten westlichen Haushälfte im östlichen Bauraum belegt.~~

Um die Freiräume nicht weiter mit zusätzlichen Garagengebäuden zu verstellen, sollen ggf. notwendige weitere Garagenstellplätze im westlichen Gebäude (westlichen Bauraum) angeordnet werden.

Außerhalb der vorgesehenen und entsprechend festgesetzten Flächen sind keine Garagen und Stellplätze zulässig. **Daher kann es abhängig von der Zahl der Wohneinheiten im Rahmen der Ausnutzung des Baurechtes notwendig sein, einen Teil der Stellplätze im Gebäude unterzubringen.**

8.9. Geländeänderungen

Die topographischen Gegebenheiten sind, wie oben beschrieben, ein wichtiges Element des Ortsbildes in Buchendorf. Um dieses zu sichern aber einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung der Freiflächen zu geben, wird eine Veränderung des Geländes um bis zu 30 cm zugelassen.

8.10. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, die gut erhaltene dörfliche Ortsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dies betrifft vor allem die in der Ortsmitte erhaltenen und stark Ortsbild prägenden Freiräume der Hofstellen.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine für dörfliche Bereiche typische Obstwiese vorhanden. Dieser Freibereich ist ein wichtiges Element in Bezug auf die städtebauliche Grundfigur im Bereich der Hofstellen, die gesichert werden soll. Daher wurden die Baumassen im westlichen Bereich des Planungsgebietes angeordnet. Diese Fläche wird als Fläche mit Pflanzbindungen entsprechend geregelt. Die Fläche der Obstwiese (Fläche mit Pflanzbindungen) weist eine Größe von ca. 510 qm auf, je angefangene 150 qm Fläche soll mindestens ein Obstbaum gepflanzt bzw. erhalten werden, in diesem Fall also mind. 3 Obstbäume.

Entlang des Gautinger Wegs ist beidseitig eine prägende Grünstruktur vorhanden (s.o.). Diese soll erhalten werden und nicht durch Nebengebäude oder städtebaulich wirksame Nebenanlagen gestört werden. Der gekennzeichnete Vorgartenbereich ist daher entsprechend festgelegt.

Wichtiges Ziel der Ortsentwicklungsplanung ist es, den typischen Charakter von dörflichen Grünstrukturen mit offenen Gärten, Bauergärten Hofbereichen u.ä., zu erhalten und zu entwickeln. In diesem Sinne werden Neupflanzungen als Koniferen und Fichten im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.

8.11. Denkmalpflegerische Belange

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

8.12. Niederschlagswasser

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Bei dem Planungsgriff handelt es sich um ein verhältnismäßig kleines Planungsgebiet mitten im Ort. Das mittlere der drei Grundstücke ist schon seit einigen Jahren neu bebaut.

Das Niederschlagswasser wird mit Hilfe von Versitzgruben versickert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein weiteres Bauvorhaben in diesem Bereich auf Fl.Nr. 1 (siehe 2. Anlass und Erfordernis), wurde eine Bestätigung vorgelegt, dass es sich um ausreichend sickerfähigen Boden handelt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers in diesem Bereich möglich ist.

8.13. Flurgrenzen

Die Grundstücksgrenzen sind im Planungsgebiet teilweise nicht abgemarkt. Grenzverläufe und Flächenangaben sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Im Hinblick auf die aufzuhebenden Grenzen spielt dies jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

9. BAURECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Das Baurecht im Planungsgebiet richtet sich vor Rechtskraft des Bebauungsplans nach §34 BauGB. In einer städtebaulichen Voruntersuchung wurde das Grundstück prägende Umfeld untersucht und das bestehende Baurecht eingeschätzt. Die Flächen im Plangebiet sind demnach im Rahmen der Beurteilung nach §34 BauGB von der westlich direkt anschließenden Wohnsiedlungsstruktur geprägt.

Nach Osten ergibt sich auf Grund der Topographie, der Baustruktur und der Höhenlage hinsichtlich der Prägung eine Zäsur.

Auf den bisher unbebauten Flächen sind weitere Bebauungsmöglichkeiten vorhanden, deren Maßstäblichkeit sich nach der westlich anschließenden Wohnbebauung richtet. Die Erschließung des östlichen Bereiches ist auf Grund der starken Topographie fraglich. Eine Bebauung der vorhandenen Obstwiese in der erhöhten Position widerspricht den oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird dem Erhalt der dörflichen städtebaulichen Struktur und der Freihaltung der erhöht liegenden Obstwiese ein hohes Gewicht beigemessen und die künftige Bebauung daher im westlichen Bereich angeordnet.

Die Kubatur des ursprünglich landwirtschaftlichen Nebengebäudes kann nun als Hauptgebäude errichtet werden und entsprechend der Planungen des Eigentümers mit 2 zusätzlichen Wohneinheiten belegt werden (das Vorhaben wurde mittlerweile verwirklicht).

Um die städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen, wurde das weitere Baurecht im westlichen Bereich des Grundstückes angeordnet und der östliche Bereich mit der Obstwiese und der starken Höhendifferenz gegenüber der Straße freigehalten. Im Westlichen Bereich wird mit einer Grundfläche von 160 qm ein Gebäude mit 2 weiteren Wohneinheiten zugelassen.

Mit den insgesamt 5 Wohneinheiten geht ein Stellplatzbedarf von ca. 9 Stellplätzen einher. Auf Grund der städtebaulichen Ziele und der topographischen Gegebenheiten müssen diese im westlichen Bereich des Grundstückes untergebracht werden. Hier zeigen sich Grenzen der im Hinblick auf das Ortsbild und die vorhandene Struktur verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten bei der Unterbringung der notwendigen Flächen.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
1. Bürgermeisterin

.....
Manuela Skorka
Planverfasserin