



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.06.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße - Änderungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme

Anlagen:

20170307_BP_Endfassung_Festsetz_A4_GAU180_Endfassung_A4
20170307_BP_Endfassung_Planzeichn_einzeln_GAU180_Endfassung_Plan
20200528_9_1_Bdf_zustimmKenntnis_u_oeffAusl_Begründung
20200528_9_1_Bdf_zustimmKenntnis_u_oeffAusl_Planz_u_Festsetz

Sachverhalt:

1. Für den Bereich des Gartencenters Kiefl in Buchendorf wurde im Jahr 2017 der Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF rechtskräftig. Darin ging es vor allem darum, die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei) inklusive zulässiger Sortimente und Verkaufsflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung (Wand- und Firsthöhe, Geschossigkeit) zu regeln.
2. In einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Gebiets ist nach diesem Bebauungsplan im Obergeschoss Wohnen für Saisonarbeiter zulässig. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt besteht nach Auskunft des Betreibers temporär weitergehender Bedarf nach Unterbringungsmöglichkeiten für Saisonarbeiter auf dem Gelände des Gartencenters. Dafür sollen vier Doppel-, vier Einzel- und ein Sanitärcontainer für insgesamt maximal zwölf Personen aufgestellt werden. Die Grundfläche der Container beträgt insgesamt ca. 207 m². Sie sollen bei den nördlich bestehenden Gewächshäusern innerhalb des Bauraums, für den als Art der Nutzung „Sonstige Betriebsflächen“ (Lager, Arbeitsraum, Floristik mit Kühlraum, Sozialbereich, Werkstatt, Büros, Gewächshäuser und Gartenbauflächen) festgesetzt ist, aufgebaut werden. Da diese Art der Nutzung kein Wohnen für Saisonarbeiter zulässt, ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.
3. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße ist, den betriebsbedingten temporären Bedarf an zusätzlichen Unterkünften für Saisonarbeiter zu decken. Gleichzeitig sollen Regelungen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie der bereits genehmigte und errichtete Löschwassertank im nordöstlichen Bereich des Gebiets aufgenommen werden.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt werden.
5. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

6. Nachdem es sich bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und gleichzeitig die gesetzlichen Voraussetzungen eingehalten werden, soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB kann dabei abgesehen werden.
7. Ein Planentwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF wurde bereits ausgearbeitet. Darin wird hauptsächlich in der nördlichen „Sonstigen Betriebsfläche“ nördlich der bestehenden Gewächshäuser ein Bereich von ca. 785 m² Größe mit einer Perlschnurlinie abgetrennt, in dem Wohnen für Saisonarbeiter zulässig ist. Diese Nutzung wird zeitlich bis zum 31.12.2025, mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren bis zum 31.12.2030 (Anzeige zwei Monate vor Fristablauf bei Gemeinde und Landratsamt), befristet. Nach Ablauf der Befristung ist die Fläche wieder als „Sonstige Betriebsfläche“ zu nutzen. Die maximal zulässige Grundfläche wird für diesen Bereich mit 210 m² festgelegt. Entsprechend der unterschiedlichen baulichen Ausführungen werden auch die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe sowie zur Dachform angepasst. Die maximal zulässige Grundfläche für den Bereich der „Sonstigen Betriebsfläche“ von ursprünglich 4600 m² wird um die nun benötigte Fläche von 210 m² reduziert festgesetzt.

Zur Förderung der Nutzung von Solarenergie werden dafür erforderliche Dachaufbauten zugelassen. Um damit die Dachlandschaft nicht zu stören, sind bei geeigneten Dächern diese Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut und mit einem maximalen Abstand von 0,3 m zur Dachhaut zulässig. Außerdem sind sie als gleichmäßige rechteckige Flächen zu gestalten, d.h. die Solarmodule sind als eine zusammenhängende Fläche oder in mehreren rechteckigen Einzelflächen anzuordnen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie müssen aber von der Außenwand um 0,5 m eingerückt werden und dürfen, damit sie nicht in Erscheinung treten, die Attika nur um maximal 0,5 m überschreiten.

Entsprechend der Festsetzung für Heizung und Technik wird außerdem nördlich des bereits heute festgesetzten „Wohnen Saisonarbeiter“ der im Oktober 2018 genehmigte Löschwassertank mit den entsprechenden Maßen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schließlich wird bei der südlichen Fläche, für die „Geschäftsfläche“ mit einer Grundfläche von 3970 m² festgesetzt ist, noch die Dachform an den Bestand angepasst, d.h. das dort zulässige Sheddach wird mit Flachdach ergänzt.

Anlagen: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF (Planzeichnung und Festsetzungen)
Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9-1/BUCHENDORF (Planzeichnung und Festsetzungen) mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0037) vom 29.05.2020 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 218, 218/1, 218/2, 218/3, 227/6, 227/7 und 216 Tfl., Gemarkung Buchendorf. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 9-1/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße.

4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF ist, den betriebsbedingten temporären Bedarf an zusätzlichen Unterkünften für Saisonarbeiter zu decken. Gleichzeitig sollen Regelungen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie der bereits genehmigte und errichtete Löschwassertank im nordöstlichen Bereich des Gebiets aufgenommen werden.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden ersten Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 9-1/BUCHENDORF zustimmend zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Gauting, 22.06.2020

Unterschrift