



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	08.03.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg - Einleitung des Verfahrens

**Anlagen:**

20220221\_Geltungsbereich

---

**Sachverhalt:**

1. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 (Gemarkung Buchendorf), Leutstettener Weg 37, befinden sich eine Empfangsstelle mit Antennenträger des Bayerischen Rundfunks mit Büro/technischen Räumen und einer Betriebsleiterwohnung, Werkstatt und Garagen.

Im Januar 2021 stellte der Inhaber einer in Buchendorf ansässigen Garten- und Landschaftsbaufirma für dieses Grundstück einen Vorbescheidsantrag für die Umnutzung des bestehenden Gebäudes (Wohnhaus und Nebengebäude) in einen Standort für Garten- und Landschaftsbau mit Betriebswohnung. Dafür sollen teilweise Räume in Büro sowie Lagehalle für Maschinen und Material umgewandelt werden. Zusätzlich wurde im Süden des Grundstücks ein Folienzelt für Jungpflanzen beantragt.

In seiner Sitzung am 02.03.2021 stellte der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen für die Umnutzung in einen Gartenbaubetrieb mit Betriebswohnung mit der Maßgabe in Aussicht, dass die Landschaftsverträglichkeit sowie die Privilegierung durch das Landratsamt mit seinen Fachbehörden zu prüfen ist.

2. Mit Bescheid vom 13.07.2021 wurde dieser Vorbescheidsantrag vom Landratsamt abgelehnt. Die im Jahr 1960 erteilte Baugenehmigung beruhte auf dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 1960. Durch die endgültige Aufgabe der Nutzung geht die prägende Wirkung und folglich der Bestandsschutz verloren. Aufgrund der Außenbereichslage ist das Vorhaben nach den Voraussetzungen des § 35 BauGB zu prüfen. Danach ist das Vorhaben nicht zulässig, da es keinem privilegierten Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, sondern es sich um einen reinen Gewerbebetrieb handelt. Auch als sonstiges Vorhaben ist die Nutzungsänderung unzulässig, da das Grundstück im Flächennutzungsplan mit der spezifischen Nutzung „Sondergebiet Bayer. Rundfunk“ ausgewiesen ist. Durch die Aufgabe der Nutzung durch den BR ist die Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) nach den Ausführungen des Landratsamts gegenstandslos geworden.
3. Da der Vorbescheidsantrag abgelehnt wurde, beantragte der Firmeninhaber mit Schreiben vom 07.02.2022 für das Grundstück Fl.Nr. 136 die Aufstellung eines Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans. Ziel soll dabei sein, die Voraussetzungen für die bereits mit dem Vorbescheidsantrag abgefragte Umnutzung in eine Garten-

und Landschaftsbaufirma mit Betriebswohnung sowie die Errichtung eines Folienzelts (ca. 8 x 12 m) für die Züchtung von Jungpflanzen zu schaffen. Mit dem Antrag wurde zugesagt, alle in diesem Projekt anfallenden Kosten zu übernehmen.

4. Die geplante Nachnutzung des Rundfunk-Geländes erscheint städtebaulich sinnvoll, da so Leerstand verhindert werden und sich ein bereits ansässiger gewerblicher Betrieb am Ort entwickeln und damit zu einem lebendigen Ortsteil beitragen kann. Zudem soll hier lediglich der Baubestand erhalten und umgenutzt und ggf. nur mit einem Foliengewächshaus ergänzt werden. So kann eine flächensparende Nachnutzung des Grundstücks mit seinen bereits vorhandenen Bauten ermöglicht werden. Außerdem hatte sich der Bauausschuss beim Vorbescheidsantrag bereits für dieses Vorhaben ausgesprochen. Daher wird vorgeschlagen, die notwendigen Bauleitplanverfahren mit Aufstellung eines Bebauungsplans und entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans vor allem zur Änderung der Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 einzuleiten. Die vorhandene Antenne wird auch zukünftig beibehalten werden.
5. Der Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans soll das Grundstück Fl.Nr. 136, Gemarkung Buchendorf, umfassen (siehe im beiliegenden Lageplan schwarz umrandeter Bereich).
6. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen soll der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt werden.
7. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
8. Die Einleitung der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans soll mit einem gesonderten Beschluss erfolgen.

Anlage: Lageplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache 0341) vom 21.02.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im Lageplan schwarz umrandeten Bereich den Bebauungsplan Nr. 13/BUCHENDORF aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 136, Gemarkung Buchendorf. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg“.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF ist, die Voraussetzungen für die bereits mit einem Vorbescheidsantrag abgefragte Umnutzung in eine Garten- und Landschaftsbaufirma mit Betriebswohnung sowie die Errichtung eines Folienzelts (ca. 8 x 12 m) zu schaffen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden (Planungs-) Kosten ist mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren nach BauGB durchzuführen.

**Gauting, 02.03.2022**

---

**Unterschrift**