



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.04.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg - zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf

Anlagen:

20230414_Begründung_zustimmKenntnis_u_frühzBet
20230414_PlanzeichnuFestsetz_zustimmKenntnis_u_frühzBet
20230414_Umweltbericht_zustimmKenntnis_u_frühzBet

Sachverhalt:

1. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.03.2022 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg eingeleitet. Mit einem weiteren Beschluss wurde die 54. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen. Dieses Verfahren wurde mittlerweile durchgeführt und die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wird beim Landratsamt Starnberg beantragt.
2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg (und der Änderung des Flächennutzungsplans) ist, die Voraussetzungen für eine bereits mit einem Vorbescheidsantrag abgefragte Umnutzung in eine Garten- und Landschaftsbaufirma mit Betriebswohnung sowie die Errichtung eines Folienzelt zu schaffen.
3. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat einen ersten Planentwurf für den Bebauungsplan ausgearbeitet. Wesentliches Element ist dabei die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, die entsprechend der geplanten zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ erfolgen soll. Dabei werden die darin zulässigen Nutzungen genau festgelegt. Demnach sind in diesem Sondergebiet ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, ein Folienzelt, -tunnel oder -gewächshaus, eine Betriebsleiterwohnung mit max. 200 m² Wohnfläche, ein Büro, eine Lagerfläche und ein Antennenträger mit dazugehöriger Technik/technischen Betriebsräumen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der Wandhöhe und den baulichen Bestand reguliert. Daraus ergibt sich für das Hauptgebäude eine zulässige Grundfläche von 450 m². Für städtebaulich weniger wirksame Bauteile am Gebäude, wie z.B. Terrassen, Schwimmbecken und Außentreppen, wird eine zusätzliche Grundfläche von 150 m² festgesetzt. Die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen und Garagen, Lagerflächen und Stellplätze mit ihren Zufahrten soll bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 1.160 m² möglich sein. Auch die Höhenentwicklung wird geregelt (festgesetzt über Normalhöhen-Null), so dass sich eine Wandhöhe von ca. 4,6 m sowie eine First-

höhe von ca. 7,2 m (je nach Gebäudeseite) ergibt. Aufgrund des nicht ganz ebenen Geländes werden Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe/Tiefe von 0,5 m zugelassen.

Die Bauräume für das Hauptgebäude, Garagen sowie Stellplätze orientieren sich am vorhandenen (Gebäude-) Bestand. Neu hinzu kommen Bauräume für eine Nebenanlage in Form eines Folienzelt, -tunnels oder -gewächshauses. Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen wird auf max. 3 m begrenzt. Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben.

Die Maßgaben zur baulichen Gestaltung orientieren sich ebenfalls am Bestand (Satteldach mit max. 22° Dachneigung, keine Dachaufbauten oder -einschnitte). Zusätzlich werden Regelungen zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie getroffen.

Die bestehenden Zufahrten werden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt, damit die vorhandene Eingrünung erhalten werden kann. Ebenso festgesetzt wird der Sendemast mit dazugehöriger Technik als Fläche für Versorgungsanlagen.

Zur Erhaltung der Eingrünung des Geländes und zur Sicherung des Ortsbilds im Außenbereich werden Festsetzungen zur privaten Grünfläche im nördlichen Bereich des Grundstücks getroffen. Zusätzlich werden zu erhaltende Bäumen und Gehölze sowie zu pflanzende Bäume aufgenommen.

Für hinzukommende bauliche Anlagen ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 80 m². Der Ausgleich soll in Form einer mehrjährigen Blühwiese im Bereich der privaten Grünfläche in zwei Teilbereichen mit jeweils 40 m² Größe erfolgen.

Anlage: erster Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF mit Begründung und Umweltbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0494) vom 14.04.2023 zum Bebauungsplan Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg.
2. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg zustimmend zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 13/BUCHENDORF auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gauting, 17.04.2023

Unterschrift