



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-22/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	31.01.2017	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	14.02.2017	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 12/BUCHENDORF für einen Teilbereich zwischen "Am Weiher" und "Am Koppanger" und 44. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich zwischen "Am Weiher" und "Am Koppanger" - zustimmende Kenntnisnahme zu den Planentwürfen

**Anlagen:**

20170124\_zustimmKenntnis\_BP\_Eingriffregel\_B-plan-12-Eingriffsregelung-24-01-2017  
20170124\_zustimmKenntnis\_BP\_Plan\_u\_Festsetz\_B-Plan-12-FS-u-Planteil-Vorentwurf-24-01-2017  
20170124\_zustimmKenntnis\_FNP\_Aend\_FNP\_Aenderung-44\_Buch\_24-01-2017

---

**Sachverhalt:**

1. Auf Antrag der Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 73/3 und 74 in Buchendorf beschloss der Bauausschuss, für einen Teilbereich zwischen den Straßen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Zuvor hatte der Bauausschuss bereits zu einem entsprechenden Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen erteilt. Aufgrund der Außenbereichslage wird aber die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Mit einbezogen werden in diesen Bebauungsplan auch die Grundstücke Fl.Nrn. 75 Tfl. und 76 Tfl. (sowie Fl.Nrn. 73 Tfl. und 88/4).
2. Da für den gesamten betreffenden Bereich nördlich der Forstenrieder-Park-Straße (wie im überwiegenden Teil Buchendorfs) aufgrund des schwierigen Untergrunds Probleme bei der Beseitigung des Niederschlagswassers, mit dem Grundwasser und dem Baugrund bestehen, wurden von den Eigentümern Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Darin wird festgestellt, dass eine Versickerung des Tagwassers nur als Flächenversickerung denkbar ist und entsprechend die Einrichtung einer Versickerungsanlage nördlich der zukünftigen Baugrundstücke empfohlen. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zur Ausführung der Bauwerksgründung gegeben. Im Nachgang zu diesen Untersuchungen wurde vom gleichen Büro die Machbarkeit einer Versickerungsmulde im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12/BUCHENDORF geprüft (Blasy + Mader GmbH 05.12.2016). Diese Untersuchung ergab, dass für den gesamten Bereich eine Versickerungsmulde mit einer Größe von 2000 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 6 cm notwendig ist. Das Speichervolumen beträgt 128 m<sup>3</sup> und die Entleerungszeit der Mulde ca. 1,4 Tage.
3. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum, die Ausbildung eines qualitätvollen Ortsrands, die Sicherung der notwendigen Ausgleichs- und Versickerungsflächen sowie wichtiger Grünstrukturen. Dazu sollen für die zukünftige Bebauung städtebauliche Regelungen zu Maß und Art der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, Erschließung, Unterbringung der Stellplätze, Grünordnung und Beseitigung des Niederschlagswassers getroffen werden.

- 3.1. Nachdem nun wie erwähnt die Gutachten zur Beseitigung des Niederschlagswassers vorliegen, hat das Planungsbüro Skorka einen ersten Entwurf für den Bebauungsplan ausgearbeitet. Dabei wird die Bebauung der einzelnen Grundstücke entsprechend dem Gesamtkonzept entwickelt, jedoch kann die Umsetzung durch die verschiedenen Eigentümer unabhängig voneinander erfolgen.

Im Bebauungsplanentwurf wird auf jedem Grundstück nördlich der bereits vorhandenen Bebauung jeweils ein Bauraum angeordnet, der mit seiner Größe einen gewissen Spielraum bei der Situierung der Gebäude gibt. Nördlich daran anschließend wird private Grünfläche festgesetzt, die sowohl den Übergang zur anschließenden freien Landschaft bildet als auch die durch die Baulandausweisung notwendigen Ausgleichs- und Retentionsflächen zur Versickerung des Niederschlagswassers beinhaltet. Die Erschließung erfolgt bei den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 73/3 und 74 über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche auf dem im gleichen Eigentum befindlichen Grundstück Fl.Nr. 73/2. Das Grundstück Fl.Nr. 75 wird ebenfalls über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 88/4 erschlossen. Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 76 erfolgt über die bereits bestehende Straße „Am Koppanger“. Schließlich wird westlich und östlich des vorhandenen (Wasser-) Grabens Fl.Nr. 76/1 (gemeindliches Eigentum) jeweils ein 3 m breiter Streifen, der mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten ist, festgesetzt, um so jederzeit den Zugang für die Gemeinde für Pflegemaßnahmen u.ä. zu sichern.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung und der kleinteiligen Ausbildung der Gebäude am Ortsrand allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Grundstücke mit einer Grundfläche von 100 qm vorgesehen. Zusätzlich sind 25 % der Grundfläche für direkt am Wohngebäude liegende Terrassen und Kellerabgänge zulässig und 5 % für Vordächer. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die Grundfläche um 50 % überschritten werden, was mit Blick auf die sensible Lage hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung knapp bemessen wurde.

Die Wandhöhe ist bis maximal 6,3 m über Oberkante natürliches Gelände zulässig. Aufgrund des nicht ganz ebenen Geländes wird bei jedem Bauraum jeweils an der höchsten Stelle ein Messpunkt festgesetzt. Deshalb kann an anderen Fassadenteilen teilweise eine etwas höhere Wandhöhe zum Gelände von bis zu ca. 20 cm entstehen.

Als Bauweise sind hier nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Gebäude entsprechen in ihrer Maßstäblichkeit Einfamilienhäusern, jedoch soll zusätzlich die Möglichkeit gegeben werden, auch kleinere Wohneinheiten zu integrieren. Allerdings ist die Beschränkung notwendig, da sich die Gebäude in zweiter Reihe direkt am Ortsrand befinden und deshalb auch die Situierung von größeren Parkmöglichkeiten schwierig ist ohne das Ortsbild und den Ortsrand zu stören.

Als Dachform werden in dieser sensiblen (Ortsrand-) Lage ausschließlich Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt sowie Dachaufbauten und Dach-einschnitte ausgeschlossen. Eine Belichtung der Dachräume ist aufgrund der kleinteiligen Gebäude über die Giebel gut möglich.

Die sich aus der Festsetzung der Grundfläche, der Wandhöhe und der Dachneigung ergebende Kubatur der zukünftig zulässigen Gebäude entspricht der Maßstäblichkeit der Umgebung, nimmt Bezug auf die typische, historisch gewachsene bauliche Struktur und fügt sich in das Ortsbild ein.

Um einen lockeren Übergang zur angrenzenden Landschaft zu gewährleisten und einen neuen Ortsrand zu entwickeln, sind Bereiche an den Grundstücksgrenzen zum Ortsrand gekennzeichnet, in denen Garagen und Stellplätze unzulässig sind. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird entsprechend des in Gauting üblichen und auch hier festgesetzten

Schlüssels ermittelt. Das heißt, je Einzelhaus sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Aufgrund der Ortsrandlage werden auch die Nebengebäude in ihrer Anzahl und Größe begrenzt (je Einzelhaus ein Nebengebäude mit maximal 12 qm Grundfläche).

Wichtiges übergeordnetes Ziel ist es, den typischen Charakter von dörflichen Grünstrukturen mit begrünten Gartenbereichen und einen dörflichen Ortsrand zu erhalten und zu entwickeln. Dafür werden die nördlich an die Baugrundstücke angrenzenden Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausbildung eines Ortsrands, Retention und Naturschutz ausgewiesen, wo bauliche Anlagen unzulässig sind. Durch den Zuschnitt der Flächen wird der Grünzug bis in die Bebauung hineingeführt und so eine dorftypische Verzahnung der Landschaft mit der Bebauung erreicht. Die darin enthaltenen Ausgleichsflächen sind als extensiv begrünte, wechselfeuchte Wiesenmulden herzustellen. Ein im Westen vorhandener Gehölzstreifen wird zur Erhaltung festgesetzt. Des Weiteren erfolgen grünordnerische Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, zu zu pflanzenden Bäumen (heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung). Neupflanzungen von Hecken als Koniferen und Fichten werden im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, da sie dem dörflichen Charakter widersprechen.

Laut Baugrundgutachten ist der Baugrund nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet, weshalb auf den nördlich anschließenden Flächen, aber noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, große Versickerungsmulden anzulegen sind. (Diese Flächen sind im Besitz der jeweiligen Eigentümer.) Entsprechend den Gutachten für die einzelnen Grundstücke sind hier begrünte, wechselfeuchte Wiesenmulden mit einer Tiefe von mindestens 6 cm auszubilden. Nur zu deren Errichtung sind Abgrabungen im Bereich des Bebauungsplans zulässig. Dagegen sind Aufschüttungen zur Anpassung des Geländes an den Gebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

- 3.2 Wie bereits beschrieben soll die Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 73/3 und 74 über einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Streifen im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 73/2 erfolgen, das derselben Eigentümerin gehört. Für die entsprechende Festsetzung muss der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auf den entsprechenden Bereich der Fl.Nr. 73/2 ausgedehnt werden.
- 3.3 Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen ersten Entwurf/Vorentwurf. Da damit eine Neuausweisung eines Baugebiets erfolgt, ist das „normale“ Aufstellungsverfahren anzuwenden, d.h. es ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Da dies bisher noch nicht erfolgt ist, können sich noch Änderungen/Einschränkungen bei den Festsetzungen ergeben. Gleiches gilt für den Artenschutz. Die Untere Naturschutzbehörde sah hierzu in einer ersten, früheren Einschätzung allerdings keine gravierenden Probleme.
4. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans hat zur Folge, dass auch der Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend geändert/angepasst werden muss. Die Flächen, die darin bisher schon als Bauland ausgewiesen sind, sind allerdings als Dorfgebiet dargestellt. Hier ist eine Änderung in allgemeines Wohngebiet notwendig. Gleichzeitig vergrößert sich die Baufläche geringfügig. Im nördlichen Bereich wird bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestelltes Gebiet zur privaten Grünfläche mit Ausgleichs- und Retentionsflächen. Dabei wird die Begrünung des Ortsrandes dauerhaft gesichert. Das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Biotop, das bis an die Bebauung nördlich der Forstenrieder-Park-Straße heranreicht, ist nach aktueller Situation deutlich kleiner. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Vorfeld bestätigt, dass das Bebauungsplangebiet davon nicht betroffen ist. Deshalb wird hier ebenfalls eine Anpassung vorgenommen.

Anlage: erster Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 12/BUCHENDORF mit Anlage zur Eingriffsregelung  
erster Planentwurf zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans

### **Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:**

(Wortlaut des gewünschten Beschlusses und Angabe des Beschlussorgans)

1. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0496) vom 24.01.2017, mit der der erste Planentwurf/Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 12/BUCHENDORF für einen Teilbereich zwischen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“ vorgestellt wird.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entsprechend den aktuellen Planungen anzupassen und damit einen Streifen im Westen der Fl.Nr. 73/2 als Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nrn. 73/3 und 74 hinzuzufügen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/BUCHENDORF auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Der Bauausschuss beschließt folgenden Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

(Wortlaut des gewünschten Beschlusses und Angabe des Beschlussorgans)

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0496) vom 24.01.2017 zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich zwischen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“ in Buchendorf.
2. Der Gemeinderat beschließt, für einen Teilbereich zwischen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“ in Buchendorf (Fl.Nrn. 73 Tfl., 73/2 Tfl., 73/3, 74, 75 Tfl., 76 Tfl. und 88/4) die 44. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.
3. Der Gemeinderat nimmt den vorgestellten Planentwurf/Vorentwurf zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans zustimmend zur Kenntnis.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gauting, 24.01.2017

Sachbearbeiter/in:

(Unterschrift)

Amtsleiter/in:

(Unterschrift)

**Gauting, 27.01.2017**

---

**Unterschrift**