Gemeinde Baierbrunn

Beschlussvorlage
Bau/023/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter/in
Bauamt	Frau Müller

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 62/26 "Zwischen Ulmenstraße und Schulweg"; Hier: Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

Lageplan Umgriff Bebauungsplan 62-26

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 27.06.2023 positiv dazu geäußert, Bebauungsplanverfahren für noch unbeplanten Bereiche in Buchenhain einzuleiten.

Dabei wurden die vier nachstehenden Bereiche in Buchenhain vorgeschlagen:
1. Nördlich der Parkstraße und östlich des Wilhelm-von-Kobell-Weg
2. Südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße
3. Südlich der Ulmenstraße und nördlich der Buchenstraße
4. Südlich der Buchenstraße entlang der S-Bahn

Nachdem das Plangebiet aus Nr. 1 abgeschlossen ist und Nr. 2 in den letzten Zügen liegt, kann der nächste Bereich überplant werden.

Planungsanlass

Bei der Gemeinde Baierbrunn sind bereits mehrere Anfragen für mögliche Nachverdichtungen in diesem Arial eingegangen. Da dieser Bereich zwischen Schulweg und Buchenstraße, sowie südlich der Ulmenstraße eine eher geringe Baudichte aufweisen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um, im Vorgriff auf erwartbare Nachverdichtungsabsichten weiterer Grundstückseigentümer, das Maß der baulichen Nutzung in diesem Quartier zu regeln.

Dabei wurden folgende Planungsziele formuliert:
- Keine Bebauung in der zweiten Reihe, sofern keine direkte Erschließung von den bestehenden Straßen möglich ist.
- Erhalt der Gartenräume und der Grünstrukturen

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Buchenhain und hat eine Größe von ca. 1,3 ha und eine nahezu dreieckige Form. Es wird im Norden von der Ulmenstraße, im Osten von der Buchenstraße und im Westen vom Schulweg begrenzt. Das Plangebiet ist vollständig mit Wohngebäuden bebaut, jedoch sind die Grundstücke so groß, dass mit Nachverdichtungsabsichten der Eigentümer, über die bereits vorliegenden Anträge hinaus, zu rechnen ist. Westlich des Schulwegs schließen teilweise landwirtschaftliche Flächen an. Ansonsten ist der Geltungsbereich von Wohnbebauung umgeben. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, welche das Plangebiet umgeben. Die Bahnlinie München – Wolfratshausen verläuft parallel zur Buchenstraße in ca. 40 m Entfernung vom Plangebiet. Der Abstand zur ebenfalls parallel verlaufenden B 11 beträgt ca. 120 m.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Norden und Westen grenzen Baugebiete mit Bebauungsplänen an. Die Bebauung südöstlich der Buchenstraße ist ebenfalls unbeplanter Innenbereich.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Die diesbezüglichen Voraussetzungen liegen vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung inkl. Dokumentation im Umweltbericht sowie die Erstellung einer Zusammenfassenden Erklärung entfallen hierbei. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Bebauungsplänen dieser Größe als bereits zulässig gelten.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Ulmenstraße, im Osten von der Buchenstraße und im Westen vom Schulweg begrenzt.
Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 331/3, 331/8, 331/7, 331/12, 331/6, 331/5, 331/2, 330/85, 331/9, 331/10, 331, 331/11, 331/15, 331/4, 407/8, 407/11, 407/29, 407/6, 407/12 und 407/5, Gemarkung Baierbrunn, siehe Lageplan (Anlage).

Das räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).
Ziel und Zweck des Bebauungsplans:
Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung des bestehenden ländlichen Charakters und dem Grünzug.

Verfahren:
Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 62/26 „Zwischen Ulmenstraße und Schulweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind.
Alternativen:
Zur Sicherstellung der oben genannten städtebaulichen Ziele sind alternative Maßnahmen zu der vorgeschlagenen nicht erkennbar.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Die Gemeinde beschließt für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 62/26 „Zwischen Ulmenstraße und Schulweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.
3. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 331/3, 331/8, 331/7, 331/12, 331/6, 331/5, 331/2, 330/85, 331/9, 331/10, 331, 331/11, 331/15, 331/4, 407/8, 407/11, 407/29, 407/6, 407/12 und 407/5, Gemarkung Baierbrunn, siehe Lageplan (Anlage).
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.