
VORLAGE

für die

Sitzung



**des Gemeinderates der Gemeinde Buchheim
am 16. März 2026**

TOP 1 **Bebauungsplan „Höllensbart“**

- **Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
 - **Beratung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)**
-

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Buchheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Höllensbart“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 3,8 ha großen Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand zu schaffen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Ziel und Zweck der Siedlungserweiterung ist, den bestehenden Wohnbedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre zu sichern. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche lassen sich insgesamt 46 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 404 m² und 1543 m² realisieren. Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient ein städtebauliches Konzept. Geplant sind insbesondere zweigeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser mit Gärten sowie drei Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäuser. Das Wohngebiet soll seinen Bewohnern in einer landschaftlich ansprechenden Umgebung einen möglichst attraktiven Wohnraum bieten. Individuelle Baufreiheit, familiengerechte und ruhige Wohnlage im Grünen sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre stehen im Vordergrund der Planung.

Um eine angemessene Bruttowohndichte zu erzielen, wird sich die Vergabe der für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bauplätze an dem städtebaulichen Konzept sowie an der Nachfrage nach Wohnraum orientieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden außerdem aktuelle Anforderungen an den Klima-, Arten und Umweltschutz in den planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Für die Ein- und Durchgrünung des Gebiets sind Pflanzgebote festgesetzt, die zum einen die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums sicherstellen und zum anderen eine klare Trennung zwischen Wohngebiet und offener Landschaft darstellen.

Um den zukünftigen Bauherren bei der Bebauung größere Freiheiten zuzusprechen, werden im Bebauungsplan alle Dachformen und großzügige Baufenster ausgewiesen, sodass die Wohnbebauung möglichst individuell und nachhaltig umgesetzt werden kann.

Weiteres Verfahren

Nach der einmonatigen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend werden die Stellungnahmen im Gemeinderat beraten und abgewogen. In der gleichen Sitzung kann der Entwurf des Bebauungsplans beraten und gebilligt werden.

Beschlussantrag

1. Der Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Höllentort“ wird gefasst.
2. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text wird gebilligt.
3. Der vorliegende Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anhang

1. Lageplan des Bebauungsplans
2. Textteile des Bebauungsplans
(Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und gemeinsamer Begründung)
3. Städtebauliches Konzept (Fassung vom 23.09.2025)