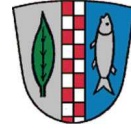


# GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1  
86675 Buchdorf  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENFELD II“ 3. ÄNDERUNG

---

### TEIL A) PLANZEICHNUNG

### TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEIL C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 12.11.2024  
zuletzt geändert am 20.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz



**BEBAUUNGSPLAN  
"BRUNNENFELD II"  
3. ÄNDERUNG**

**A) PLANZEICHNUNG**

Maßstab im Original 1:1000

Entwurf vom 12.11.2024  
zuletzt geändert am 20.01.2025

NORD



SÜD



Geltungsbereich Bebauungsplan "Brunnenfeld II"

Geltungsbereich Bebauungsplan 3. Änderung

Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Maßangabe

Grünfläche

Verkehrsfläche

Bäume zu pflanzen/erhalten

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)

- Geobasisdaten, Orthofoto (05/2022)

VERFASSER

**JOOST**

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



# GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1  
86675 Buchdorf  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENFELD II“ 3. ÄNDERUNG

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 12.11.2024  
zuletzt geändert am 20.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

---

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Hinweise zu § 13a BauGB .....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen .....	4
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>5</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	5
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
3	Satzungsbeschluss.....	5
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	5
5	In-Kraft-Treten.....	5

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buchdorf erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)) den **Bebauungsplan „Brunnenfeld II“ 3. Änderung** als Satzung.

### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan i.d.F. vom **12.11.2024**, **zuletzt geändert am 20.01.2025** besteht aus

- A) Planzeichnung mit Änderungsbereich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die 3. Änderung

**Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Planzeichnung geändert. Die bisherigen textlichen Festsetzungen sind nicht betroffen und bleiben unverändert.**

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### 3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Hinweise zu § 13a BauGB**

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.  
Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

#### **2 Räumlicher Geltungsbereich und bisherige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 558/3 (TF), 558/17 (TF), 558/18, 558/19 (TF), 558/22 (TF) und 558/23 (TF) Gemarkung Buchdorf (TF = Teilfläche).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung treten alle geänderten Festsetzungen (im Plan) innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Brunnenfeld II“ behalten, mit Ausnahme der Planzeichnung, ihre Rechtsverbindlichkeit.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Buchdorf hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **12.11.2024** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.11.2024 im Amtsblatt Nr. 47** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **12.11.2024** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.11.2024 bis einschließlich 10.01.2025** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **21.11.2024 im Amtsblatt Nr. 47** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Buchdorf hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **12.11.2024, zuletzt geändert am 20.01.2025** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.01.2025** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Buchdorf, den **21.01.2025**

.....  
Walter Grob, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **20.01.2025** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Buchdorf, den **21.01.2025**.

.....  
Walter Grob, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Buchdorf sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

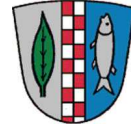
Buchdorf, den .....

.....  
Walter Grob, 1. Bürgermeister

(Siegel)

# GEMEINDE BUCHDORF

Rathausplatz 1  
86675 Buchdorf  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „BRUNNENFELD II“ 3. ÄNDERUNG

---

### C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 12.11.2024  
zuletzt geändert am 20.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz



---

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB .....	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4
<b>B</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>5</b>
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	5
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan, Auszug .....	6

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Brunnenfeld II“ erlangte am 09.05.1994 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

#### **1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist derzeit ein Spielplatz ausgewiesen, welcher jedoch vor Ort bereits aufgelöst wurde. Im östlich gelegenen Baugebiet „Brunnenfeld IV“ befindet sich in 200m Luftlinie ein deutlich größeres, neu angelegtes Spielplatzareal mit mehr Betätigungsmöglichkeiten. Ein zwingendes Erfordernis, die Festsetzung des Spielplatzes im vorliegenden Änderungsbereich zu erhalten besteht somit nicht.

Die Gemeinde Buchdorf möchte daher den Bebauungsplan zu Gunsten einer Nachverdichtung ändern und damit auch den gesetzlichen Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB (Nutzung innerörtlicher Potenziale) entsprechen. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Die Änderung umfasst ausschließlich planzeichnerische Darstellungen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brunnenfeld II“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, örtlichen Bauvorschriften und dgl. gelten unverändert.

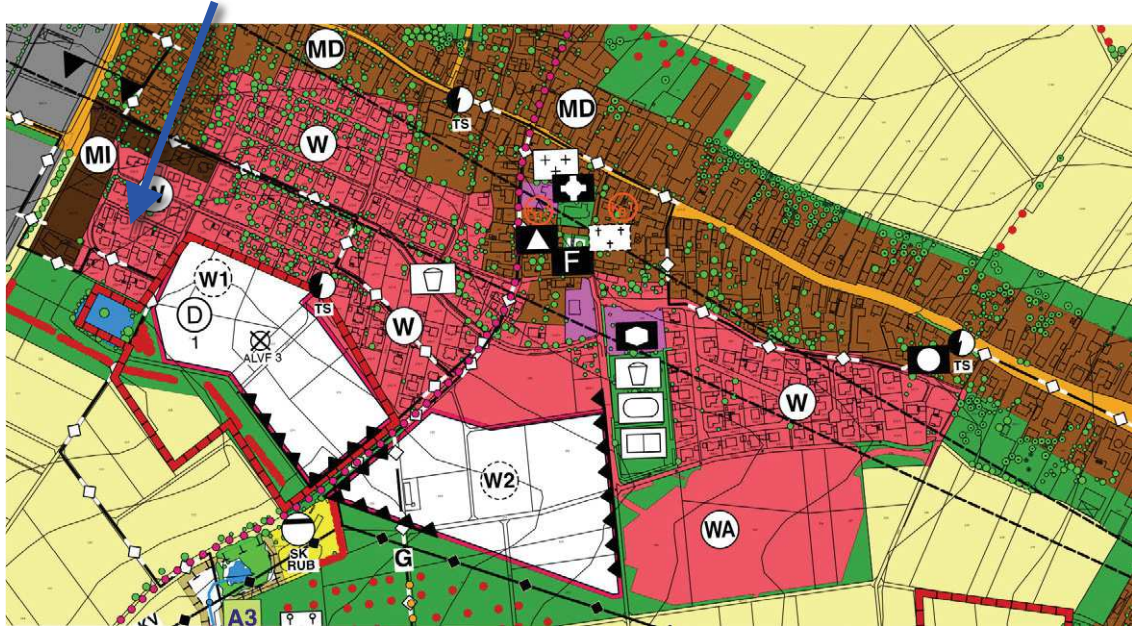
#### **1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB**

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 613 m<sup>2</sup>. Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchdorf weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Westen von Buchdorf.



Maßstab 1:10.000

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 558/3 (TF, Straße)
- **im Osten** durch die Fl.-Nr. 558/19 (TF, Wohnen)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 558/22 und 558/23 (jeweils TF, Wohnen)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 558/17 (TF, Wohnen)  
jeweils Gemarkung Buchdorf (TF = Teilfläche)



BEBAUUNGSPLAN  
"BRUNNENFELD II"  
3. ÄNDERUNG

LAGEPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 20.01.2025

NORD

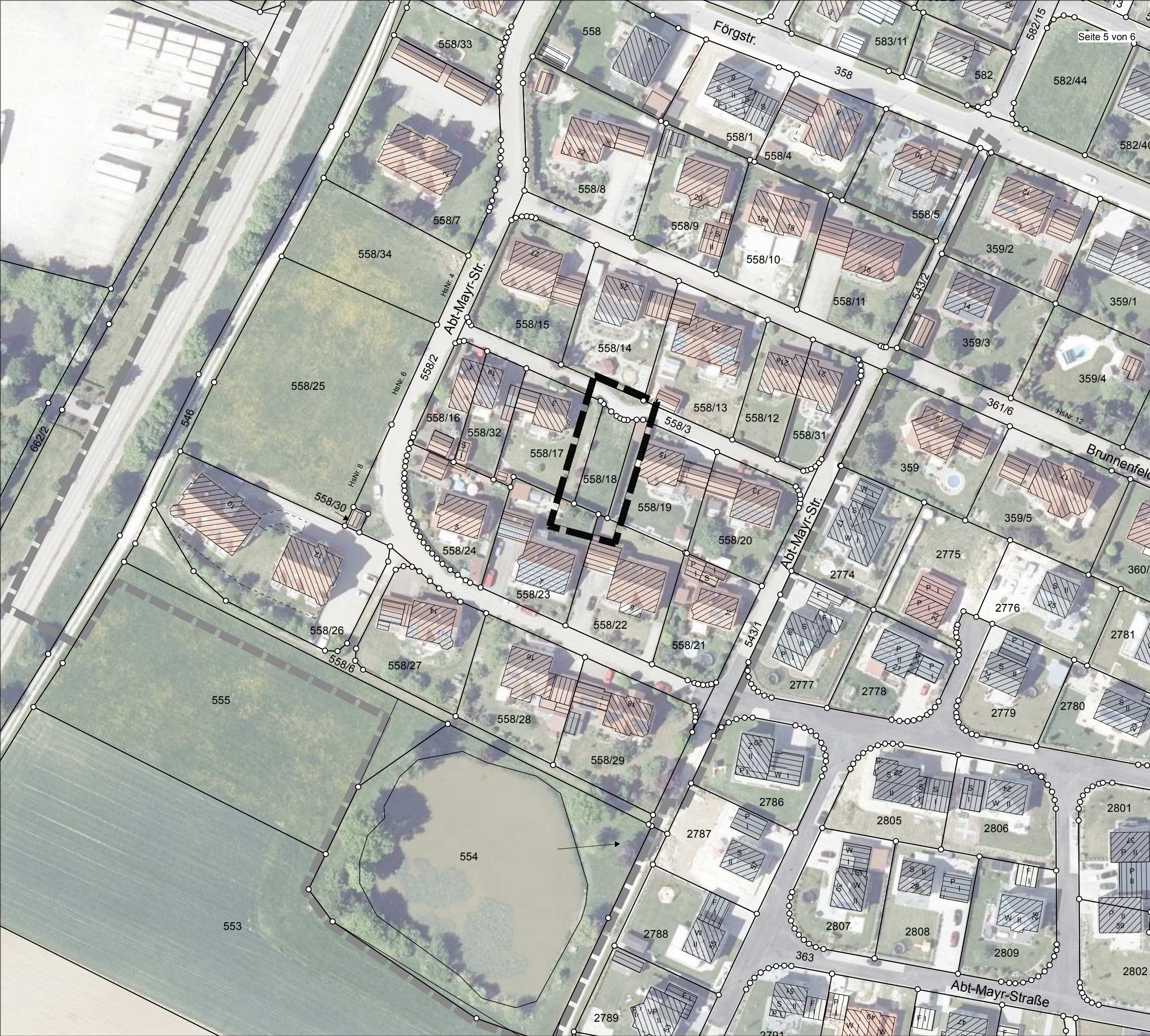


SÜD



 Geltungsbereich Bebauungsplan  
"Brunnenfeld II"

 Geltungsbereich Bebauungsplan  
3. Änderung



DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)
- Geobasisdaten, Orthofoto (05/2022)

VERFASSER

**JOOST**

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**

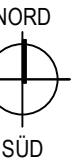
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



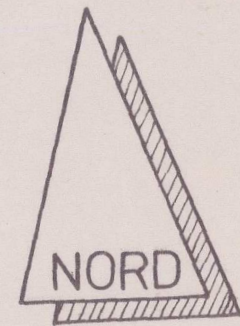
BEBAUUNGSPLAN  
"BRUNNENFELD II"  
3. ÄNDERUNG

BISHER RECHTSKR.  
BEBAUUNGSPLAN  
Maßstab im Original 1:1000



- Geltungsbereich Bebauungsplan "Brunnenfeld II"
- Geltungsbereich Bebauungsplan 3. Änderung

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptfirstrichtung, zwingend
- offene Bauweise
- Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Maßangabe
- Kinderspielplatz
- Bäume zu pflanzen
- Vorschlag Gebäude (unverbindlich)
- Verkehrsfläche



VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**  
**JOOST** Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 0 73 62/92 05-17  
 E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung