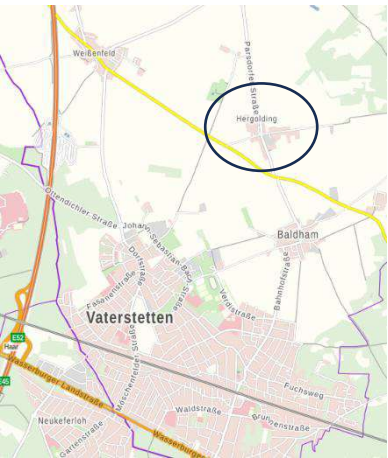


Gemeinde Vaterstetten
Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten



Bebauungsplan Nr. 178 mit Grünordnung für das Gebiet „Hergolding“

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 18.03.2026 bis einschließlich 15.04.2026

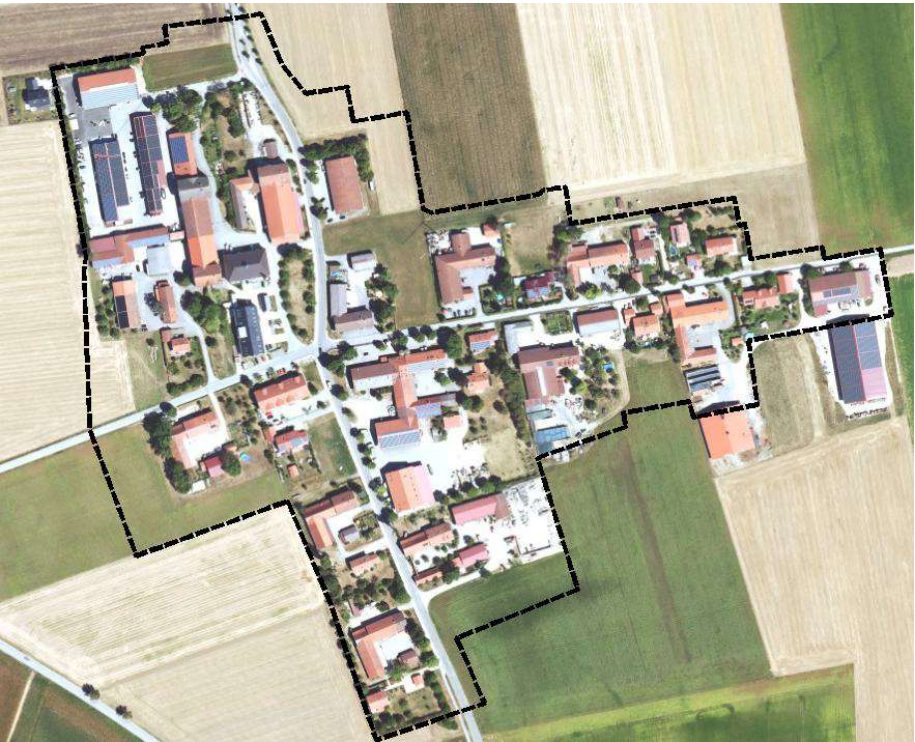


Abbildung 1: Geltungsbereich des BP 178 im Luftbild (Aufnahme: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024)

Ziel und Zweck der Planung

Der zentral im Gemeindegebiet von Vaterstetten gelegene Ortsteil Hergolding ist ein klassisch gewachsenes Dorf mit ca. 175 Einwohnern, mit typischen landwirtschaftlichen Strukturen und von vielfältigen Nutzungen geprägt. Die historische Entwicklung und die städtebaulichen Prägungen sind auch heute noch in den Baukubaturen gut erkennbar. Die Gemeinde beabsichtigt für den Ortsteil den Bebauungsplan Nr. 178 (BP 178) aufzustellen. Der BP 178 soll dabei verschiedene Ziele und Zwecke verfolgen:

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft ist es wichtig, Flexibilität bei der Grundstücksnutzung zuzulassen, insbesondere Möglichkeiten für Umnutzungen und/oder Erweiterungen. Für die jüngeren Generationen in Hergolding, die Mitarbeiter von Gewerbebetrieben sowie in Bezug auf die Aufgabe/Umstrukturierung von landwirtschaftlichen Nutzungen soll zudem in begrenztem Umfang Wohnraum geschaffen werden. Dabei gilt es den Gebietscharakter des Dorfgebiets zu wahren.

Besonderes städtebauliches Augenmerk liegt zudem auf der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Großstrukturen der landwirtschaftlichen Hofstellen, um weiterhin die für das Dorfgebiet typische Nutzungsmischung zu ermöglichen. Den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sollen die erforderlichen Spielräume für eine zukunftsfähige Existenz und Entwicklung bereitgestellt werden. Leerstand und Verfall der für Hergolding identitätsstiftenden Großstrukturen gilt es ebenso zu vermeiden wie ein Übergewicht des Wohnanteils („Schlafesiedlung“).

Zentrale Ziele des BP 178 sind damit die Regelung einer verträglichen Innenentwicklung in Hergolding sowie die Schaffung flexibler Nutzungsmöglichkeiten vorhandener und neuer Gebäudestrukturen.

Ausgangslage, Bestandsbaurecht

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von ca. 17,41 ha auf. Die einbezogenen privaten und gemeindlichen (Teil-)Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Vaterstetten, Gemarkung Parsdorf.

Der Umgriff des BP 178 liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 (BP 144) „Hergolding“, welcher im Jahr 2004 in Kraft trat. Aufgrund der teilweise zu engen und unklaren Zuordnung bei der festgesetzten Art und dem Maß der baulichen Nutzung, sowie zur bedarfsgerechten Anpassung von Nachverdichtungs-, Umnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in angemessenem Umfang soll der bestehende BP 144 durch die Neuaufstellung des BP 178 „Hergolding“ ersetzt werden.

Auf vielen privaten Grundstücken besteht Baurecht, das bisher noch nicht genutzt wurde. Bei der Planung wurde das vorhandene Baurecht berücksichtigt und in teils modifizierter Form in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Geplante Nutzungen

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird – wie auch im BP 144 – ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle typischen Nutzungen eines Dorfgebiets (u. a. Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe), die in einem verträglichen Nebeneinander in der zukünftigen Entwicklung gesichert und gestärkt werden sollen.

Historische Entwicklung

Die städtebauliche Prägung Hergoldings ergibt sich insbesondere aus der Historie. Nach 1810 entwickelte sich eine Dampfbranntweinbrennerei (bis 2013 in Betrieb, heute Geschäfts- und Wohnhaus), die 1897 zum Gut Hergolding ausgebaut wurde (s. Abbildung 2). In den 1930er Jahren entstanden schließlich zeitgleich zehn Hofstellen im Ort, sowie drei weitere, die in die ehemaligen Gutsgebäude integriert wurden. Aus diesen landwirtschaftlichen Höfen, zumeist in einer typischen L-Form errichtet, hat sich der Ort immer weiter entwickelt (s. Abbildung 3). Die Familien, die sich zu dieser Zeit ansiedelten (bzw. deren Nachkommen), leben auch heute noch im Ort und wurden in die Planung involviert. Die damals abgemarkten Hofstellen dienen als Grundlage für die der Bauleitplanung zugrunde liegende Planungskonzeption.



Abbildung 2: Gut Hergolding (Urkataster um 1900) (BayernAtlas 2023)



Abbildung 3: Ortsteil Hergolding um 1970 mit Gut Hergolding (blauer Kreis) (BayernAtlas 2023)

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan, welcher im Jahr 2013 wirksam wurde, ist die Fläche als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet (s. Abbildung 4). Die im FNP dargestellten vorhandenen und geplanten Bäume, Obstwiesen und Heckenpflanzungen werden in den BP 178 weitestgehend integriert bzw. an die neue Planung angepasst. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (2013)

Hinweise zum beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 178 für das Gebiet „Hergolding“ wurde am 11.02.2020 durch den Grundstücks- und Bauausschuss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 178 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 40.000 m² festgesetzt wird und die Grundfläche damit innerhalb der Vorgabe gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB von 20.000 m² bis 70.000 m² liegt. Nach einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wurde zudem die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Wesentliche Umweltauswirkungen

Von dem Planvorhaben sind Flächen betroffen, die bereits überwiegend bebaut sind (s. Abbildung 1) und nahezu vollständig im Umgriff des bestehenden BP 144 liegen.

Bei Umsetzung der Planung können die bestehenden Grünstrukturen und der Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden vorhandene Grünstrukturen geschützt und erweitert, um nachteiligen Umweltauswirkungen durch Überbauung unversiegelter Flächen entgegenzuwirken.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, Landschaftsschutzgebiete oder andere Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder im Nahbereich. Die Planung führt voraussichtlich zu keiner Beeinträchtigung anderer Schutzgebiete.

Städtebauliches Konzept

Um den veränderten, teils wachsenden Ansprüchen an Wohnraum, Gewerbeflächen und Landwirtschaft in Hergolding gerecht zu werden, bedarf es eines städtebaulichen Konzeptes für eine ortsverträgliche Nachverdichtung. Nach dem Leitbild „Unser Dorf entwickelt sich weiter“ werden mit dem BP 178 folgende Entwicklungsziele verfolgt:

- 1. Wahrung der Nutzungsmischung eines Dorfgiets
- 2. Verträgliche bauliche Nachverdichtung des Ortsteils
- 3. Wahrung des Ortsbilds, insbesondere Erhalt der historischen Hofstrukturen
- 4. Berücksichtigung der Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft
- 5. Erhaltung und Weiterentwicklung der dörflichen Freiflächen und deren Vernetzungsstrukturen sowie der Ortsrandeingrünung

Das städtebauliche Konzept wurde in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern vor Ort erarbeitet und beinhaltet die Berücksichtigung der Wün-

sche der Dorfgemeinschaft (bzgl. Wohnraumbedarf, Erweiterungswünsche für Gewerbe oder Landwirtschaft, Aufgabe von Landwirtschaft etc.), soweit sie städtebaulich vertretbar und umsetzbar sind. Darauf aufbauend erfolgt eine Ausweisung neuer Bauräume (unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit), die Sicherstellung der Nutzungsmischung (Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe) sowie die Erhaltung der Ortsbildprägenden Großkubaturen und Stellung der Hofgebäude (mit Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten). Die Dominanz großer Kubaturen soll dabei fortgeführt werden, während kleinere Kubaturen wie Einfamilien- oder Doppelhäuser untergeordnet werden sollen. Bei den kleineren Kubaturen wurde bewusst auf eine starre Struktur verzichtet, um den typischen Ortscharakter zu erhalten. Die Aufnahme von vorhandenen Grünstrukturen und die Entwicklung neuer Grünflächen inklusive der Umsetzung von Ortsrandeingrünungen zählt ebenso zum städtebaulichen Konzept des BP 178 und unterstützt die Grünvernetzung im regionalen Grünzug „Ebersberger Forst / Messestadt Riem“ (Regionalplan München: „Regionale Grünzüge“, Regionaler Planungsverband München, 2019).

Nutzungsmischung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Dorfgemeinschaft sind für das Plangebiet teils neue Bauräume geplant, welche für Wohnraum, aber auch für andere Nutzungen gem. § 5 BauNVO innerhalb eines Dorfgiets zugelassen werden. Weiterhin sind in den bestehenden Bauräumen aufgrund des Verzichts von Nutzungszuweisungen Wohnnutzungen möglich. Um den Gebietscharakter (Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe) trotz dieser flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu wahren, wurde zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte ein Wohneinheitenschlüssel festgelegt: Je nach Größe der historisch abgeleiteten Hofstellen-Grundstücke (s. Abbildung 3; heute teilweise aufgeteilte Flurstücksnummern) ist eine maximale Anzahl an Wohneinheiten (WE) zulässig.

Kategorie	Max. Anzahl an WE	Zusammengefasste Grundstücksgröße je historisch abgeleiteter Hofstelle
Kat. 1	8	< 7.500 m²
Kat. 2	16	7.500 m² bis < 15.000 m²
Kat. 3	20	≥ 15.000 m²
Sonderfall	27	Brennerei

Die für jedes Hofstellen-Grundstück ermittelte maximale Anzahl an WE je Wohngebäude wurde auf alle Baufenster innerhalb des Hofstellen-Grundstücks aufgeteilt. Die im Baufenster festgesetzte Anzahl an WE kann – muss aber nicht – umgesetzt werden und gilt jeweils insgesamt pro Baufenster. Grundlage für die Verteilung der WE auf die Bauräume jedes Hofstellengrundstücks ist das städtebauliche Konzept, insbesondere die Sicherung der Nutzungsmischung. Große Bauräume mit 1-2 Wohneinheiten bieten insbesondere Raum für Gewerbe und Landwirtschaft. Trotz der mit diesem WE-Schlüssel maximal möglichen Anzahl von z. B. 8 WE in Wohngebäuden (entspricht ca. 19 Einwohnern*) ist durch die o.g. Verteilung der WE und Konzeption der Bauräume eine Nutzungsmischung in Hergolding weiterhin gewährleistet.

*Hochrechnung beruht auf der höchsten durchschnittlichen Belegungsdichte in der Metropolregion München von 2,4 Einwohnern pro WE ("Wohnungsbauatlas für München und die Region" der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2022, S. 11)

Demnach liegen insg. drei Hofstellen in Kategorie 1, acht Hofstellen in Kategorie 2 und zwei Hofstellen in Kategorie 3. Die ehemalige Brennerei wird dabei als Sonderfall betrachtet: Hier fand eine Entwicklung statt, bei der 26 Wohneinheiten vor dem Hintergrund der Abschaffung des Branntweinmonopols entstanden. Diese Sonderentwicklung kann jedoch nicht auf das übrige Gebiet übertragen und soll nicht als Maßstab für die Einwohnerentwicklung in Hergolding herangezogen werden.

Zulässige Grundfläche (GR in m²)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird pro Bauraum bestimmt. Für die neu entstehenden Wohngebäude wurden folgende Kategorien definiert:

- Doppelhaus = GR 190
- Wohnhaus mit Einliegerwohnung = GR 130
- Kleines Einfamilienhaus = GR 110

Eine Überschreitung der GR durch Terrassen bis max. 30 m² soll zugelassen werden. Diese Werte lehnen sich an die bestehenden Wohngebäude an und sollen eine gerechte Verteilung gewährleisten.

Grünordnungskonzept und Ausgleich

Das umfassende Grünordnungskonzept orientiert sich am bestehenden Grünordnungskonzept des rechtskräftigen BP 144, im Rahmen von Baugenehmigungen erteilten Begrünungsbestimmungen, sowie an den Maßgaben des Flächennutzungsplans: Neben Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen Flächen zur Entwicklung von Streuobstwiesen sowie einzelne Baumneupflanzungen festgesetzt werden. Grünflächen mit bestehenden prägenden Gehölzstrukturen sollen mit einer Umgrenzung zur Erhaltung (überwiegend am Ortsrand, aber auch als „Trittsteinbiotope“ innerhalb des Planungsgebiets) festgesetzt werden. Außerdem wird darauf Wert gelegt, dass prägende Bäume, die auf den öffentlichen Raum wirken, sowie vorhandene Eingrünungen im Wesentlichen bestehen bleiben.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundflächen im Plangebiet insgesamt sind Eingriffe im Zuge des BP 178 auszugleichen. Die Ausgleichsflächen sollen soweit möglich auf den jeweiligen Privatgrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden.

Erschließung

Der Großteil der überplanten Flächen ist bereits vollständig erschlossen. Für einige Baufelder – insbesondere in 2./3. Baureihe – sind neue Erschließungswege erforderlich, welche im Plan dargestellt sind. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass die Zufahrtsstiche zu Hinterliegergrundstücken auch für die Feuerwehr geeignet sind. Für die Löschwasserversorgung ist es ggf. bei einzelnen Grundstücken notwendig, neue Hydranten einzurichten. So kann die Versorgung mit ausreichend Löschwasser sichergestellt werden.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Neben den zeichnerischen Festsetzungen im Plan (s. Abbildung 5, nachfolgende Seite) werden textliche Festsetzungen getroffen, u. a. zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen sowie Gestaltungsfestsetzungen. Der Textteil der Satzung befindet sich in der Ausarbeitung und wird im nächsten Beteiligungsschritt veröffentlicht. Alle Festsetzungen dienen der Umsetzung der o. g. Entwicklungsziele.

Abbildung 5

A1) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Dorfgebiet
- 1.2  Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 2 Wohneinheiten (WE)

2. Bauweise, Baugrenzen

- 2.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 2.2  nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 2.3  Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- 3.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.2  Straßenbegrenzungslinie
- 3.3  Privaterschließung

4. Flächen für die Landwirtschaft

- 4.1  Flächen für die Landwirtschaft

5. Grünflächen

- 5.1  Private Grünflächen
- 5.2  Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.2  Anpflanzen von Bäumen
- 6.3  Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung und Erhalt von Streuobstwiesen
- 6.4  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.5  Erhalt von Bäumen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1  Wertstoffsammelstelle

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 178
- 8.2  Abgrenzung höchstzulässiger Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden
- 8.3  Markierung von Flächen, auf denen gilt: Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144
- 8.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

A2) Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

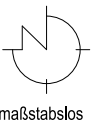
1.  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
2.  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
3.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
4.  vorgeschlagene Bebauung
5.  geplante große Vordächer und Überdachungen
6.  bestehende große Vordächer und Überdachungen
7.  Umriss der Bestandsgebäude mit geplantem Abriss
8.  vorgeschlagene Privaterschließung

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 27.11.2025
Projektnummer: 23058
Bearbeitung: WD, LS



0 10 50 m