

Gemeinde Buch am Buchrain
Landkreis Erding

Bebauungsplan
„Pemmeringer Straße Ost“

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauBG)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pemmeringer Straße Ost“

Entwurf in der Fassung vom 04.12.2018

umfassend die Grundstücksflurnummern: -

und die Teilgrundstücksflurnummern: 69/2, 69/4, 69, 70

in der Gemarkung Buch am Buchrain.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2	Planerischer Leitgedanke.....	3
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.2	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauliche Gestaltung.....	5
4.5	Versorgung und Entsorgung	6
4.6	Niederschlagsentwässerung.....	6
4.7	Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
5	Einwohner	7
6	Flächenbilanz	7

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat am beschlossen, für den Bereich der Teilflurstücke 69/2, 69/4, 69, 70 den Bebauungsplan „Pemmeringer Straße Ost“ aufzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 05.07.2016 ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

2 Planerischer Leitgedanke

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht ein moderates Wachstum des Ortes vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden einige Gebiete für eine neue Wohnbebauung herausgearbeitet und festgelegt, unter anderem das hier behandelte Gebiet östlich der Pemmeringer Straße. Auf diese Weise soll eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortes erfolgen.

Die Erfahrungen der Gemeinde haben gezeigt, dass – gerade seit Fertigstellung der Autobahn A94 bis Ausfahrt „Pastetten“ – Buch am Buchrain eine enorme Nachfrage nach Bauland durch Zuzugswillige erfährt.

Zum aktuellen Stand liegen der Gemeinde etwa 50 schriftliche Anfragen (davon ca. 30 Anfragen von Einheimischen) nach Wohnbauland vor. Zudem gehen etwa 5 telefonische Anfragen nach Wohnbauland oder Mietwohnungen je Woche in der Verwaltung ein. Zudem gibt es Anfragen (derzeit 5 Stück) nach Bauland, auf dem Wohnen zusammen mit nicht störenden Gewerbebetrieben möglich ist.

Die Gemeinde strebt mit der Ausweisung von Bauland im Baugebiet „Pemmeringer Straße Ost“ eine durchmischte Besiedlung durch einheimische und zuzugswillige Familien an – etwa im Verhältnis 1 : 1. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden nicht störende Gewerbebetriebe hier anzusiedeln.

Das Planungsgebiet schließt nördlich der Bebauung des Drosselweges an. Hier bietet sich eine städtebaulich günstige und sinnvolle Erweiterung des Ortes an.

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, wobei ausdrücklich die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet umfasst 5 Parzellen für Einzelhäuser und erdgeschossige Hallen bzw. Garagen. Mit dieser durchmischten Wohn- und Gewerbenutzung wird die Gemeinde den unterschiedlichen sozialen Bedürfnissen gerecht und sorgt für die Möglichkeit der Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe.

Die Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung, der gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden der Vorrang zu geben ist, sind in Buch am Buchrain äußerst gering.

Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete „Fellnerstraße“, „Haidfeld“ und „Hausmehringener Feld“ sind nahezu vollständig bebaut und bieten keine Möglichkeiten für weitere Wohnbebauung.

Auch in schon länger bestehenden Wohngebieten, wie Erdinger Straße oder „Schmidberg“ ist eine Innenentwicklung nicht oder nur in geringem Maße möglich. Für die Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben stehen derzeit in Buch keine Flächen zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan wurden insbesondere vier Gebiete für neue Wohnbebauung im Buch am Buchrain festgesetzt, die eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Ortes darstellen:

1. Das Gebiet zwischen „Haidfeld“ und „Hausmehringer Feld“
2. Das Gebiet zwischen Brunnenweg und Erdinger Straße
3. Das Gebiet nördlich der Fellner Siedlung
4. Das Gebiet „Am Haidfeld 1“

Die drei erst genannten Gebiete stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse momentan nicht zur Bebauung zur Verfügung. Das vierte Gebiet ist derzeit in Planung, und wird als allgemeines Wohngebiet ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5.591 m².

Das Baugebiet liegt im südlichen Bereich von Buch am Buchrain und schließt an die im Westen und im Süden bestehende Bebauung (Dorfgebiete) an. Östlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Fläche an – mit dem Hammerbach im Osten. Westlich des Gebietes verläuft die Pemmeringer Straße (Kreisstraße ED 020), von der aus das Gebiet über eine Anliegerstraße erschlossen wird.

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Das Gelände fällt im Geltungsbereich von Westen nach Osten ab.

4 Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die westlich verlaufende Pemmeringer Straße erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße als Sackgasse mit Wendehammer. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes bleibt der späteren Straßenplanung überlassen. Hierbei ist die Einhaltung der StVO zu beachten.

4.2 Geplante Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausdrücklich ausgeschlossen.

4.3 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch eine Nutzungsschablone in Verbindung mit den Festsetzungen durch Planzeichen (Punkt A) sowie textlich festgesetzt. Hierdurch werden die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die maximal zulässige Grundflächenzahl geregelt.

Es sind gemäß Festsetzung B 2.1 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Grundfläche gibt gemäß § 19 BauNVO an, welcher Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Diese zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt 1 – 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8.

4.4 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, werden örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 81 der BayBO festgelegt. Sie betreffen die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen, der Firstrichtungen, die Ausbildung von Wintergärten und Erkern, die Festlegungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachdeckung, Festlegungen der Dachaufbauten, die Ausbildung von Garagen und Stellplätzen und die Festsetzung von Einfriedungen.

Um eine harmonische Ortsgestaltung – gerade im Hinblick auf angrenzende Baugebiete zu erzeugen, werden als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Für die Gebäude wird unter Festsetzung B 2.3 eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

4.5 Versorgung und Entsorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Die Oberflächenentwässerung wird durch ein Trennsystem über die zentrale Kanalisation der Gemeinde sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Stromversorger.

4.6 Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein getrenntes Kanalsystem der Gemeinde (Trennsystem) abgeführt.

Um den vermehrt auftretenden Starkregenereignissen zu begegnen und um eine gewisse Pufferung zu erreichen, so dass das Niederschlagswasser nicht so rasch in die Kanalisation gelangt, ist jede Hauseinheit mit einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 2.500 Litern auszustatten. Es ist zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung mit einem Puffervermögen von 4 Liter je m² Grundstücksfläche zu erstellen.

4.7 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Analyse und Bewertung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden von Buch am Buchrain. Im Westen grenzen Wohnhäuser entlang der Pemmeringer Straße an, im Süden Wohnhäuser am Drosselweg. Im Osten folgt ein Grünlandstreifen von ca. 15 Breite sowie anschließend der Hammerbach. Hier reicht der Blick über den Hammerbach auf landwirtschaftlich genutzte Felder. Das Planungsgebiet weist derzeit keine Gehölzstrukturen auf.

Grünkonzept

- weiche Übergänge in der Siedlung und zur freien Landschaft durch Vermeidung von Zäunen und Hecken
- Sichtbeziehungen zur freien Landschaft
- Überwiegend offene, biologisch aktive Oberflächen durch Minimierung der befestigten Flächen auf das notwendige Maß und Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen
- Minimale Versiegelung zur Verringerung des Oberflächenabflusses
- Ortsgrün mit Verwendung des Regenwassers zur Bewässerung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den § 13b BauGB werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Daher werden weder eine Umweltprüfung noch eine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird von der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert.

5 Einwohner

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind bei einer durchschnittlichen Dichte der Wohneinheiten (je Einzelhaus 1-2 WE) mit etwa 8 Wohneinheiten zu rechnen.

Bei einer Belegungsdichte von 3 Personen je Wohneinheit wird durch den Bebauungsplan Wohnraum für ca. 25 Personen geschaffen.

6 Flächenbilanz

Verkehrsflächen:	1.642 m ²
Fläche der Wohnbaugrundstücke:	3.892 m ²
Grünflächen (öffentlich):	57 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	5.591 m²

gezeichnet:

1. Bürgermeister

.....
Ferdinand Geisberger

Planverfasser:

Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner

.....
Thomas Binkert

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Vilzmann

.....
Bernhard Vilzmann

Dipl.-Biol. im BDLA Hadatsch

.....
Herwig Hadatsch