

Gemeinde	Buch am Buchrain Lkr. Erding
Bebauungsplan	Buch Nord 4. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher QS: ChS
Aktenzeichen	BUC 2-16
Plandatum	10.05.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	3
3.1	Lage und Nutzung	3
3.2	Erschließung	4
3.3	Immissionen	4
3.4	Wasser.....	5
3.5	Sonstiges	5
4.	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Buch Nord“	5
5.	Städtebauliches Konzept	8
6.	Planinhalte	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	8
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
6.5	Bauliche Gestaltung	9
6.6	Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	9
6.7	Immissionsschutz	10
6.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
6.9	Flächenbilanz	11
7.	Verwirklichung der Planung	11
7.1	Oberflächenwasserentsorgung.....	11
7.2	Meldepflichten	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Buch am Buchrain verfolgt eine Prüfung der teilweise mehrere Jahrzehnte alten Bebauungspläne im Gemeindegebiet, um sie gegebenenfalls an aktuelle Planungsvorgaben und städtebauliche Zielsetzungen anzupassen. Insbesondere wird die Möglichkeit von verträglicher Nachverdichtung geprüft, um großflächigen Baulandausweisungen im Außenbereich vorzubeugen.

In diesem Sinne soll im Bereich des Bebauungsplans „Buch Nord“ die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der Hauptstraße und eine verträgliche Nachverdichtung entlang der Erdinger Straße ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele fasste der Gemeinderat Buch am Buchrain in seiner Sitzung am 10.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“. Die Ausarbeitung der Planung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, wobei gemäß § 13b BauGB Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von etwa 2,03 ha ein bestehendes, durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Buch am Buchrain. Südlich und westlich besteht weitere Wohnbebauung, südöstlich grenzt gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe an. Im Norden und Osten bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Süden ist das Plangebiet durch die Hauptstraße begrenzt, über die Anbindung an den überörtlichen Verkehr besteht. Durch das Plangebiet verläuft die Erdinger Straße. Das Gelände fällt östlich der Erdinger Straße ab.

nungsgebietes verlaufenden St 2332 ein.

Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen im Planungsgebiet betragen tags zwischen 65 dB(A) und 50 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) werden in weiten Teilen des Planungsgebietes überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) tags wird jedoch nahezu im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Nachts betragen die Beurteilungspegel im Planungsgebiet zwischen 60 dB(A) und 40 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB(A) und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) werden in weiten Teilen des Planungsgebietes überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 54 dB(A) tags wird mit Ausnahme der Grundstücke an der St 2332 im Süden des Planungsgebietes im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

3.4 Wasser

Gemäß Übersichtsbodenkarte Maßstab 1 : 25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt können Teile des Plangebiets östlich der Erdinger Straße in einem Wassersensiblen Bereich liegen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke ist im Einzelfall zu ermitteln.

3.5 Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näheren Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Hochwassergefahrenflächen, Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

4. Rechtskräftiger Bebauungsplan „Buch Nord“

Die vorliegende Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buch Nord“, bekannt gemacht am 04.04.1966. Der Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert. Durch die 1. Änderung wurde der Bebauungsplan vollständig ersetzt, die 2. Änderung änderte einzelne Festsetzungen in einem Teilbereich. Mit der 3. Änderung wurde der Bebauungsplan in dessen nördlichem Teilbereich ersetzt.

Mit der 1. Änderung sind entlang der Erdinger Straße Einfamilien- und Doppelhäuser mit Geschosszahlen „E+DG“ (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss) und „E+1“ (Erdgeschoss + 1 Obergeschoss) festgesetzt. Im Norden und Süden der Erdinger Straße sind jeweils auch Bauräume in zweiter Reihe festgesetzt, entlang der Hauptstraße entsprechen die festgesetzten Bauräume dem Gebäudebestand. Das Maß der Nutzung ist durch Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt, wobei die durch Hauptgebäude und Garagen überbaubare Fläche weiter durch die Bauräume begrenzt wird. Als Mindestgröße der Baugrundstücke ist für Einzelhäuser

650 qm festgesetzt, die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt. (s. Abb. 2)

Durch die 2. Änderung wurde die Lage der Bauräume der Bebauung in zweiter Reihe im Süden der Erdinger Straße neu geordnet (s. Abb. 3). Die 3. Änderung hatte den nördlichen Teil östlich der Erdinger Straße zum Gegenstand. Hier wurde die Lage der Bauräume neu geordnet, die Festsetzung einer maximal zulässigen hangseitigen Wandhöhe von 6,5 m und die Pflanzung von Hecken zur Randeingrünung ergänzt sowie die Zulässigkeit von Wintergärten geregelt (s. Abb. 4).



Abb. 2 Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“, bekannt gemacht am 01.11.1975, ohne Maßstab

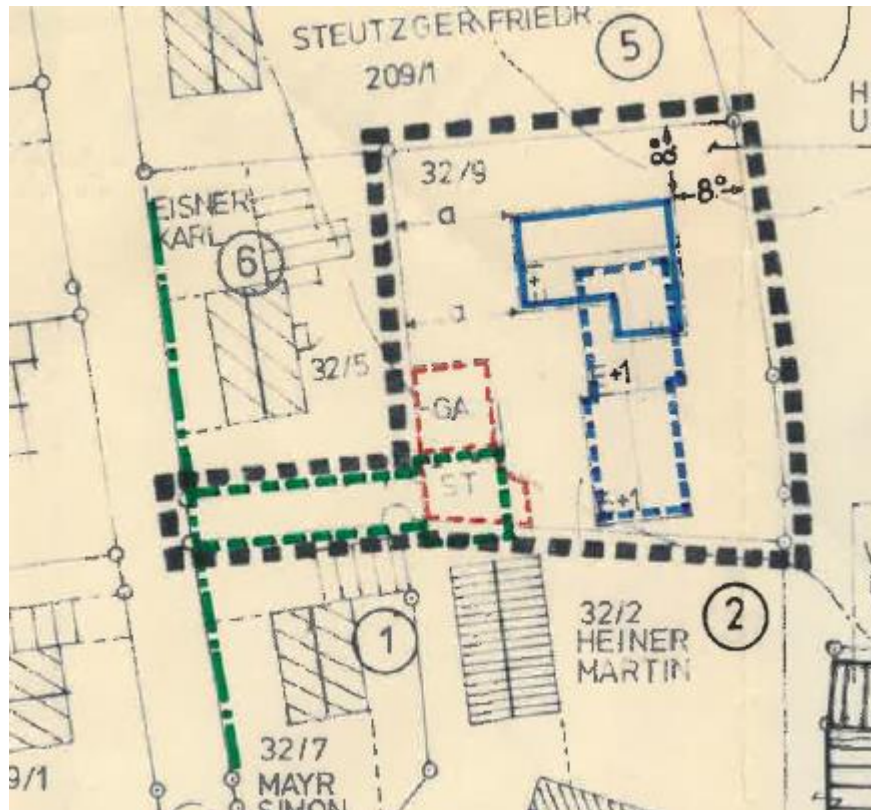


Abb. 3 Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“ i.d.F. vom 13.07.1979, ohne Maßstab



Abb. 4 Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Buch Nord“, beschlossen durch den Gemeinderat am 05.05.1998, ohne Maßstab

5. Städtebauliches Konzept

Die bestehende Prägung durch Einfamilien- und Doppelhäuser entlang der Erdinger Straße soll beibehalten werden. Östlich der Erdinger Straße wird das Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend fortgeführt, wobei entlang der Verkehrsfläche, soweit nicht bereits umgesetzt, die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht werden soll. Westlich der Erdinger Straße sollen ebenfalls Möglichkeiten zur Nachverdichtung in Form der Errichtung von Doppelhäusern eröffnet werden.

Entlang der Hauptstraße werden Mehrfamilienhäuser mit größeren Kubaturen vorgesehen. Auf diese Weise wird eine optisch abgestufte Entwicklung von den östlich angrenzenden großen, teils ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudestrukturen hin zu den Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen. Des Weiteren wird eine Erhöhung des Verkehrs hauptsächlich auf die Hauptstraße beschränkt, während an der Erdinger Straße das zusätzliche Verkehrsaufkommen begrenzt bleibt. Die Unterbringung der Stellplätze für Mehrfamilienhäuser kann in Tiefgaragen erfolgen, sodass ein optisch ansprechendes Straßenbild erhalten bleibt.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um entsprechend der bestehenden Charakteristik ein ruhiges Wohngebiet zu sichern, sind bestimmte gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht zulässig erklärt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die Anzahl der Wohnungen entlang der Erdinger Straße begrenzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächen (GR) je Hauptgebäude und Baugrundstück sowie maximal zulässige Wand- und Firsthöhen der Gebäude festgesetzt. Aufgrund der heterogenen Grundstückszuschnitte dient dies einer einheitlichen städtebaulichen Regelung der städtebaulich wirksamen baulichen Anlagen.

Für die im Straßenraum optisch weniger wirksamen Gebäudeteile (u.a. Balkone und Terrassen) wird eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt und des Weiteren die Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Somit wird eine sinnvolle Nutzbarkeit der Gebäude sichergestellt und gleichzeitig eine verträgliche optische Entwicklung und Begrenzung der Versiegelung gewahrt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die festgesetzten Bauräume geben eine gewisse städtebauliche Struktur vor, sind dabei aber ausreichend bemessen, um im Rahmen der jeweils festgesetzten Grundfläche einen gewissen Gestaltungsspielraum in der Ausführung zu gewähren. Überschreitungen der Baugrenzen sind für bestimmte Bauteile zugelassen. Das Maß der Überschreitung ist derart festgesetzt, dass unter Wahrung einer städtebaulichen

Qualität des Gebiets erforderliche Bauteile (Außentreppen, Vordächer) errichtet und im Rahmen der Wohnnutzung freie Aufenthaltsbereiche (Balkone, Terrassen, Wintergärten) geschaffen werden können.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten. Ausgenommen davon ist lediglich das Grundstück Fl.Nr. 209/7, auf dem auch Fassaden in einem Abstand zum Grundstück Fl.Nr. 209/8 zulässig sind, der die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO unterschreitet. Bei dem Grundstück Fl.Nr. 209/8 handelt es sich um ein Garagengrundstück, sodass dadurch keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Aufgrund der geringen Fläche des Grundstücks von 48 qm ist hier auch zukünftig nicht mit der Entstehung von Wohnnutzung zu rechnen.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um im Rahmen von Nachverdichtungsprozessen eine Situierung der Stellplätze in Abhängigkeit von der endgültigen Gebäudesituierung zu ermöglichen, wird die Lage von offenen Stellplätze und Garagen nicht vorgegeben. Mit dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage ab 12 Stellplätzen soll die Entstehung optisch unerwünschter Stellplatzansammlung bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden.

6.5 Bauliche Gestaltung

Zur Wahrung eines homogen gestalteten Wohngebiets mit ruhiger Dachlandschaft werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Aufgrund des teilweise hängigen Geländes und der Gefahr wild abfließenden Wassers, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist des Weiteren eine wasserdichte Ausführung von ins Gelände einschneidenden Gebäudeteilen festgesetzt.

6.6 Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll ein durchgrüntes Wohngebiet erhalten werden und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der durch die Planung bedingten Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt getroffen werden.

So ist eine Ortsrandeingrünung zur optischen Einbindung in den Landschaftsraum festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf zur Landschaft hin nicht eingefriedet werden. Innerhalb des Wohngebiets wird eine Mindestanzahl an Bäumen festgesetzt, die an die Baugrundstücksfläche gekoppelt ist. Mit dem Mindestmaß der Bodenüberdeckung sind Gehölzpflanzungen auch in durch Tiefgaragen unterbauten Bereichen möglich. Die Ersatzpflicht bei Ausfall der Pflanzungen bzw. bestehenden Gehölze sichert ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

6.7 Immissionsschutz

Im Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6171/B1/plu vom 28.03.2022, wurden Maßnahmen zum Immissionsschutz erarbeitet, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt sind. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes, der freizuhaltenden Grundstückerschließungen sowie aufgrund fehlender Überstandslängen entlang der St 2332 im Planungsgebiet sind aktive Lärmschutzmaßnahmen mit städtebaulich vertretbarer Höhe in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen nicht ausreichend wirksam. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zurückgegriffen.

Um einerseits den in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der teilweise hohen Verkehrsgeräuschbelastung im Geltungsbereich durch die umliegenden Straßenabschnitte Rechnung zu tragen, werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

U.a. sind für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), Einrichtungen festgesetzt, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. sein.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wird bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen. Außenbereichsflächen werden nur in geringfügigem Maße einbezogen, wobei eine Erschließung über die bestehende Erdinger Straße möglich ist. Dadurch wird eine neue großflächige Inanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen verhindert. Durch Baumpflanzungen kann eine Verschattung, insbesondere der Gebäude, erreicht und die Hitzebelastung im Sommer verringert werden. Des Weiteren minimiert die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge den Abfluss von Regenwasser bei Starkregenereignissen.

6.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 2,03 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,21 ha
Bauland Wohngebiet	ca. 1,8 ha
Festgesetzte maximale Grundfläche	3.840 qm
Festgesetzte maximale Grundfläche inkl. zulässiger Überschreitungen durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen	9.112 qm
Festgesetzte maximale Grundfläche inkl. zulässiger Überschreitungen durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen	12.757 qm

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Oberflächenwasserentsorgung

Angrenzend an die Baugrundstücke östlich der Erdinger Straße befindet sich ein Entwässerungsgraben, der in ein etwa 200 m in Richtung Norden gelegenes Rückhaltebecken führt. Im Bestand erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung bereits über diesen Graben. Bei Neu- und Umbauten sollen auf den Baugrundstücken Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je mindestens 2.500 Liter errichtet werden, um bei Starkregenereignissen eine Pufferung zu erreichen.

Die Grundstücke westlich der Erdinger Straße leiten das Niederschlagswasser in den angrenzenden Mischwasserkanal ein. Hier sind bei Neu- und Umbauten ebenfalls Zisternen zu errichten.

7.2 Meldepflichten

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gemeinde

Buch am Buchrain, den

.....
Ferdinand Geisberger, Erster Bürgermeister