Gemeinde	Buch am Buchrain Lkr. Erding
Flächennutzungsplan	3. Änderung mit den Änderungsbereichen: Ortsmitte (Fl. 231, Tf. 28) Bauhof/Wertstoffhof (Fl. 221/8, 221/14) Naturgruppe (Fl. 288/4) Kinderkrippe (Tf.55) Oberndorf-Ost (Tf. 1647,1647/1, 1649, 1653)
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	Dörr, Marx QS: CS
Aktenzeichen	BUC 1-14
Plandatum	13.08.2021 (Entwurf) 01.02.2021 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
2.1 Regionalplan ... 3
2.2 Landesentwicklungsprogramm ... 3
2.3 Flächennutzungsplan ... 4

3. Änderungsbereich Bauhof/ Wertstoffhof ... 7
3.1 Lage und Nutzung ... 7
3.2 Erschließung ... 7
3.3 Emissionen ... 7
3.4 Boden ... 7
3.5 Denkmäler ... 8
3.6 Wasser ... 8
3.7 Flora/ Fauna ... 8

4. Änderungsbereich Naturgruppe ... 8
4.1 Lage und Nutzung ... 8
4.2 Erschließung ... 9
4.3 Abwasserentsorgung ... 9
4.4 Emissionen ... 10
4.5 Boden ... 10
4.6 Denkmäler ... 10

5. Änderungsbereich Ortsmitte ... 10
5.1 Lage und Nutzung ... 10
5.2 Städtebauliches Konzept ... 11
5.3 Erschließung ... 12
5.4 Emissionen ... 12
5.5 Boden ... 12
5.6 Denkmäler ... 12
5.7 Wasser ... 13

6. Änderungsbereich Kinderkrippe ... 13
6.1 Lage und Nutzung ... 13
6.2 Erschließung ... 14
6.3 Emissionen ... 14
6.4 Boden ... 14
6.5 Denkmäler ... 15
6.6 Wasser ... 15
6.7 Flora/ Fauna ... 15

7. Änderungsbereich Oberndorf-Ost ... 15

8. Planinhalte ... 16
8.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
8.2 Eingriffsregelung ... 16
8.3 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 17
8.4 Altlasten, Bodenschutz ... 17

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Buch am Buchrain plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte“, diese aufzuwerten und teilweise eine Mischnutzung zu ermöglichen. Parallel dazu möchte die Gemeinde auch ihre technische Infrastruktur (Bauhof/ Wertstoffhof), sowie ihre soziale Infrastruktur (Schaffung einer Naturgruppe, Ausbau Kinderkrippe) erweitern. Daneben wird der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Oberndorf-Ost (07.05.2019) mit seinen Wohnbauflächen aufgenommen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese vier Projekte hat der Gemeinderat am 06.10.2020 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F.v. 05.07.2016 beschlossen.

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Buch am Buchrain zählt gemäß Regionalplan München (RP, 2019) zum äußeren Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Die Änderungsbereiche liegen sowohl in der Ortsmitte, als auch außerhalb des Siedlungsbestandes und befinden sich teilweise im überörtlichen oder regionalen Biotopverbund. (s. Karte 2 RP 2019).

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam sind des Weiteren folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans München:

1. Siedlung und Freiraum

1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (G)

1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. (Z)

1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. (G)

2. Demographischer Wandel und soziale Struktur

2.2 Die Vorteile des Zuzugs in die Region sollen genutzt, Integrationsanstrengungen sollen erhöht werden. (G)

2.4 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden. (G)

4. Klimawandel und Lebensgrundlagen

4.1 Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

2.2 Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2020) sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam.

3.1 Flächensparen

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (G)

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)

2.3 Flächennutzungsplan

2.3.1 Bauhof/ Wertstoffhof

Der 1. Änderungsbereich umfasst die Flächen des Bauhofs und Wertstoffhofes. Diese sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Osten befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) mit der Kläranlage der Gemeinde.

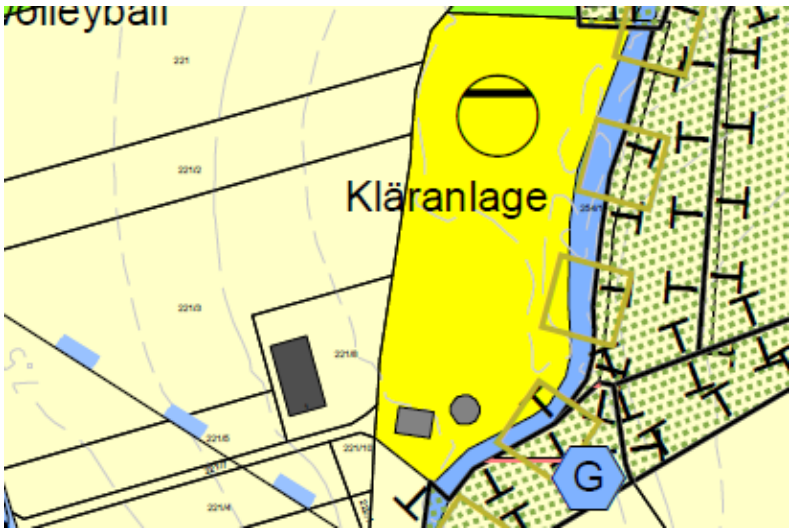

Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3.2 Naturgruppe

Der 2. Änderungsbereich betrifft die unbebaute Fläche für die Naturgruppe. Diese ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Umgrenzt wird die Fläche an drei Seiten von Wald und im Südwesten grenzt eine Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen an. Ein Teilstück des Waldes im Süden ist zusätzlich als Wald mit besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie dargestellt.

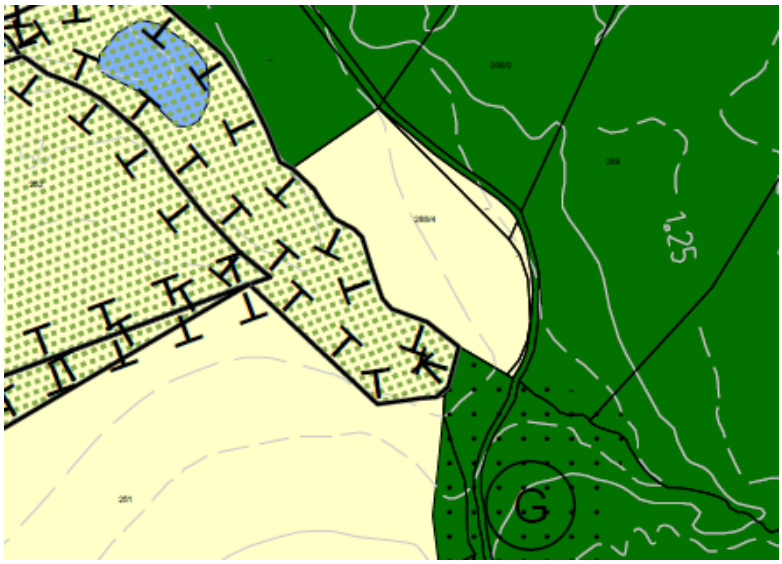

Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3.3 Ortsmitte

Der 3. Änderungsbereich in der Ortsmitte von Buch ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich wird ein nördlicher Teil, der als Grünfläche dargestellt ist, einbezogen. Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Mischgebiet und im Süden an eine Hauptverkehrsstraße und ein Dorfgebiet. Östlich des Plangebiets befindet sich die Kirche St. Martin, sowie weitere Flächen für den Gemeinbedarf.

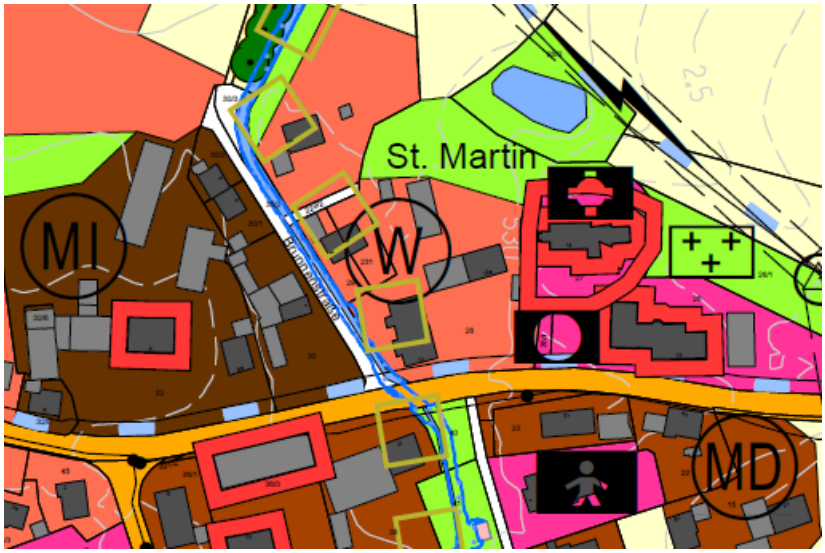

Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3.4 Kinderkrippe

Der 4. Änderungsbereich betrifft die unbebaute Fläche der zukünftigen Kinderkrippe. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Grünfläche dargestellt, außerdem befindet sich der östliche Teil in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet des Hammerbachs. Der Verlauf des Hammerbachs ist als regionaler Biotopverbund gekennzeichnet. Sowohl im Westen als auch im Osten

grenzen Dorfgebiete an. Im Süden und im Norden befinden sich weitere Grünflächen entlang des Hammerbachs.

Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3.5 Oberndorf-Ost

Im Zuge der genannten Änderungen des Flächennutzungsplans wird zusätzlich in Oberdorf gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Oberndorf-Ost“ (07.05.2019) die Darstellung geändert. Das Plangebiet wird aktuell als Dorfgebiet dargestellt und grenzt im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen.

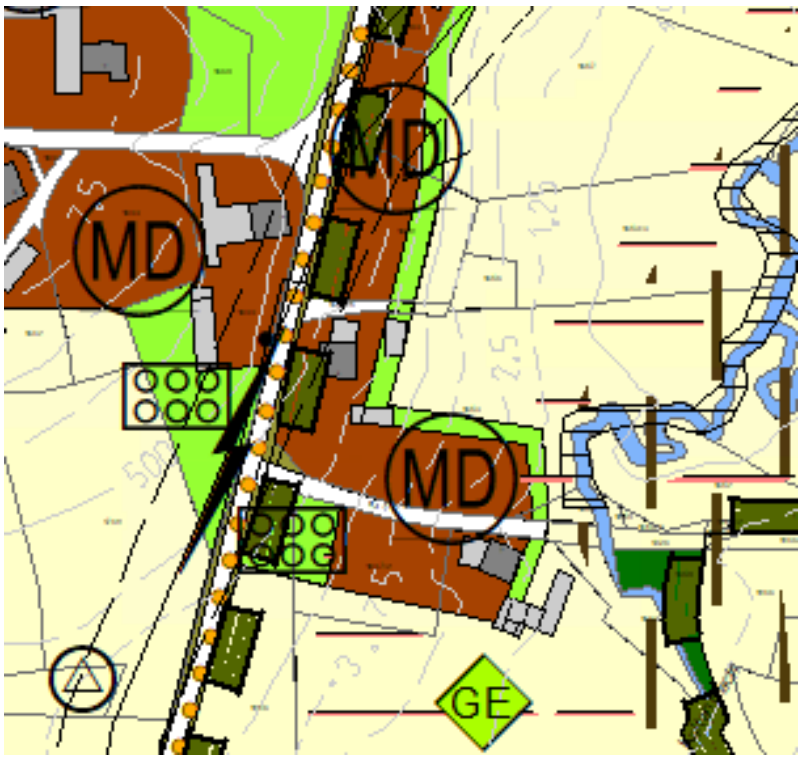

Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3. Änderungsbereich Bauhof/ Wertstoffhof

3.1 Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich für den Bauhof, samt Wertstoffhof umfasst die Flurstücke 221/8, 221/14. Das Gebiet liegt nördlich von Buch westlich der bereits existierenden Kläranlage. Der Bauhof ist im Bestand zu sichern, der Wertstoffhof soll auf der unbebauten und aktuell ungenutzten Fläche nördlich davon entstehen.

Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist über die Brunnenstraße im Südwesten des Bauhofs gewährleistet. Die Erschließung zum Wertstoffhof erfolgt zukünftig von Norden aus.

3.3 Emissionen

Etwaige Lärm- und Geruchsemissionen können sowohl durch die Kläranlage, aber auch durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der benachbarten Felder entstehen. Da hier keine Wohnbebauung entsteht oder angrenzt, können die örtlichen Emissionen nachranging bleiben.

3.4 Boden

3.4.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet kommt gemäß standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp pleistozäner Lößlehm vor. Bei der Bodenart handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde (Schluff bis Schluffton).

3.4.2 Altlasten

Im Änderungsbereich 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.

3.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen gilt die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt.

3.6 Wasser

3.6.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 01/2021) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

3.6.2 Hochwasserschutz

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (Zone III).

3.7 Flora/ Fauna

Östlich der Kläranlage befindet sich ein regionaler Biotopverbund.

4. Änderungsbereich Naturgruppe

4.1 Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich für die Gestaltung einer Naturgruppe seitens des Kindergartens befindet sich auf Flurstück 288/4. Die Fläche grenzt an drei Seiten an den Wald. Es handelt sich um eine Wiese (siehe Umweltbericht). Neben der Aufstellung eines Bauwagens, sind die Errichtung einer Gerätehütte, eines Toilettenhäuschens und eines Wendehammers geplant.

Abb. 7 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung inklusive Parkmöglichkeiten erfolgt über die Waldstraße.

4.3 Abwasserentsorgung

Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen, verfügt jedoch über eine Trockentoilette der Fa. Trobolo (s. beigefügte Info-Broschüre).

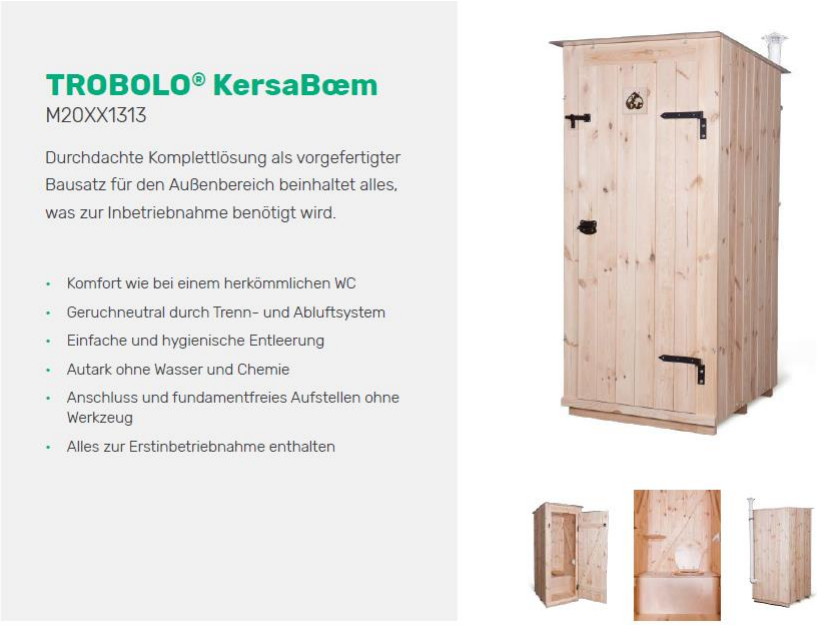

Abb. 8 Auszug Infobroschüre Firma Trobolo

4.4 Emissionen

Etwaige störende Emissionen zur Tageszeit durch die landwirtschaftliche Nutzung von Feldern in der Nähe des Änderungsbereichs sind zu erwarten.

4.5 Boden

4.5.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet kommt gemäß standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp pleistozäner Lößlehm vor. Bei der Bodenart handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde (Schluff bis Schluffton).

4.5.2 Altlasten

Im Änderungsbereich liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

4.6 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen gilt die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt.

5. Änderungsbereich Ortsmitte

5.1 Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich Ortsmitte umfasst die Flurstücke 231, sowie eine Teilfläche von Flurstück 28. Das Gebiet liegt im Zentrum von Buch und wird im Süden durch die Hauptstraße erschlossen. Im Osten grenzt unmittelbar die Kirche St. Martin an. Das bebaute Grundstück umfasst Bestandsgebäude und eine Scheune. Neben Wohnnutzung gibt es auch eine Gastronomie. Die für Bebauung vorgesehene Wohnbaufläche im nördlichen Teil kann über die Brunnenstraße und die benachbarte Hofstelle erschlossen werden, die Fläche für die Mischnutzung ist sowohl verkehrlich als auch technisch vollständig von der Hauptstraße erschlossen.

Abb. 9 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vor. Die Aufwertung des Ortskerns mit einer ortsüblichen Architektur ist ein besonderes Anliegen der Gemeinde. So sollen gemischter Wohnraum geschaffen und unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten werden. Die Wohnfläche im nördlichen Teil soll als reine Wohnungsnutzung dargestellt werden, um hier eine ruhige Wohnanlage zu ermöglichen. Im fordern Bereich an der Hauptstraße plant die Gemeinde mit mehr Aktivitäten. Daher soll ein gastronomischer Betrieb zur Belebung des Zentrums führen und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Abb. 10 Ausschnitt Entwurf Ortsmitte: ArcArchitekten, ohne Maßstab

5.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) erfolgt über das untergeordnete Straßennetz sowie über die bestehende Zufahrt zur Staatsstraße ST 2332.

5.4 Emissionen

Etwaige Emissionen betreffen vor allem den Durchfahrtsverkehr an der südlich angrenzenden Staatsstraße. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

In Bezug auf die angrenzende St. Martin- Kirche mit Friedhof ist auf die Einhaltung der Nachtruhe zu achten. Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist bei Friedhöfen ein Orientierungswert von 55 dB(A) tags und nachts als maßgebend einzuhalten. Durch das neu ausgewiesene Wohngebiet (westlich zum Friedhof) als lärmarme zukünftige Nutzung ist davon auszugehen, dass diese Werte eingehalten werden.

Weitere Lärm- Staub- und Geruchsemissionen können durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung entstehen. Besonders während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden.

5.5 Boden

5.5.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet kommt gemäß standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp pleistozäner Lößlehm vor. Bei der Bodenart handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde (Schluff bis Schluffton).

5.5.2 Altlasten

Im Änderungsbereich 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.

5.6 Denkmäler

Die unmittelbar angrenzende Kath. Pfarrkirche St. Martin ist als landschaftsprägendes Baudenkmal (D-1-77-114-1) registriert. Darunter befinden sich *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde* im Bereich der Kirche und ihrer Vorgängerbauten (Bodendenkmal D-1-7737-0282).

Das benachbarte Gemeindehaus ist als Baudenkmal (D-1-77-114-10) klassifiziert:

Ehem. Schulhaus, ein- und zweigeschossiger Walmdachbau mit Dachreiter, eingeschossiger Verbindungsbau mit Gemeindezimmer, Lehrerwohnhaus, eingeschossiger Mansardhalbwalmdachbau, Heimatstil, 1913 von Franz Xaver Huf.

Abb. 11 Übersicht bekannter Denkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Abrufdatum: 03.02.2021

5.7 Wasser

5.7.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 01/2021) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich in der Zone des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde. Die hierfür gültige Verordnung vom 26.07.1972 (i.d.F.v.14.10.1977) ist bei der weiteren Planung anzuwenden. Sie enthält kein generelles Verbot der Ausweisung von Baugebieten, allerdings Vorgaben für die Errichtung baulicher Anlagen, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasserentsorgung.

5.7.2 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich innerhalb des aktuellen Wasserschutzgebietes der Gemeinde Buch am Buchrain in der Schutzzone III. Hier sind die Anforderungen der WSG-Verordnung zu beachten. Im Hochwasserschutz-Konzept der Gemeinde werden für diesen Bereich keine Angaben gemacht. Im Rahmen der Bauleitplanung ist hier eine Klärung notwendig**.**

6. Änderungsbereich Kinderkrippe

6.1 Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich für die Kinderkrippe (Teilfläche Fl.Nr. 55) liegt in einem Wohngebiet südlich der Hauptstraße in Buch, im rückwärtigen Bereich östlich der

Pemmeringer Straße. Die Fläche ist unbebaut und wird als Grünfläche genutzt. Der Hammerbach fließt auf dem Flurstück hindurch.
Neben der zentralen Lage spricht die Nähe zu bestehenden Einrichtungen der Kindertagesbetreuung für den gewählten Standort im Nahbereich des Hammerbaches. So ergeben sich in personeller Hinsicht Synergieeffekte und kürzere Wege für Eltern und Kinder.

Abb. 12 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

6.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche soll über die Rosenstraße im Osten verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

6.3 Emissionen

Die Emissionen durch den aktiven landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Plangebiets sind bei der Planung für die Kinderkrippe zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind keine Emissions-Treiber bekannt.

6.4 Boden

6.4.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet kommt gemäß standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp pleistozäner Lößlehm vor. Bei der Bodenart handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde (Schluff bis Schluffton).

6.4.2 Altlasten

Im Änderungsbereich 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.

6.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen gilt die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt.

6.6 Wasser

6.6.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 01/2021) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

6.6.2 Wasserschutzgebiet

Gemäß Bayerischer Vermessungsverwaltung liegt der östliche Teil des Änderungsbereichs in einem Wassersensiblen Bereich und wurde als ermitteltes Überschwemmungsgebiet dargestellt (siehe FNP).

6.7 Flora/ Fauna

Der Änderungsbereich ist Teil eines regionalen Biotopverbundes.

7. Änderungsbereich Oberndorf-Ost

Der Bebauungsplan Oberndorf-Ost i.d.F.v. 07.05.2019 wurde im Regelverfahren aufgestellt.

Auszug: *„Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht eine moderate Entwicklung des Ortes Oberndorf vor. Im neu aufgestellten, rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden in Oberndorf einige Flächen für eine Bebauung herausgearbeitet und festgelegt. Auf diese Weise soll eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Ortes erfolgen, da derzeit in Oberndorf kein Bauland für Wohnbebauung zur Verfügung steht. Insbesondere soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Kinder von Einheimischen nicht aus Oberndorf wegziehen müssen, sondern dort bauen und leben können.“*

Siehe hierzu die Festsetzungen, die Begründung und den Umweltbericht im Anhang: https://www.buchambuchrain.de/gemeinde/bebauungsplan

8. Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (digitale Gesamtüberarbeitung 5.7.2016) werden die fünf Änderungsbereiche wie folgt dargestellt:

- Ortsmitte - Südlicher Teil: Mischgebiet (§ 6 BauNVO), nördlicher Teil: Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO)
- Kinderkrippe: Fläche für Gemeinbedarf mit Symbol Kindertagesbetreuung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Bauhof/ Wertstoffhof: Fläche für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 BauGB Satz 2)
- Naturgruppe: Symbol Kindertagesbetreuung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Oberndorf-Ost: Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO)

8.1.1 Anmerkung zur Naturgruppe

Eine Naturgruppe ist ein Kindergarten/ Kindertagesbetreuung ohne Bebauung:

(…) Hinter dieser Art der Kinderbetreuung steht ein pädagogisches Konzept, das die Natur als Spiel- und Lernraum ansieht. Dort finden die Kinder ausreichend natürliche Spielmaterialien und Spielmöglichkeiten. Die Nutzung der Natur als „Raum“ für einen Wald- und Naturkindergarten ist baurechtlich nicht genehmigungspflichtig. Der Standort wird in der Regel möglichst in der Nähe des Aufenthaltsbereichs der Kindergruppe gewünscht und damit meist im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich. Für das Aufstellen eines Bauwagens im Außenbereich benötigt man eine Baugenehmigung. Da der Außenbereich unter besonderem Schutz steht, also grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, können bauliche Anlagen, darunter fällt auch des Aufstellen eines Bauwagens, nur unter sehr strengen Vorgaben zugelassen werden.[1]

8.1.2 Anmerkung zum Wertstoffhof/ Bauhof

Durch die Verlagerung des Wertstoffhofs werden in der Ortsmitte wertvolle Flächen frei, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Dadurch schafft die Gemeinde planerischen Handlungsspielraum, um in zentraler Lage auch zukünftig gemeinwohlorientierte Nutzungen realisieren zu können.

8.2 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung wird auf den Umweltbericht (Teil B) verwie-

[1] LHM München 2012: Baurechtliche Informationen zu Wald- und Naturkindergärten, www.muenchen.de/lbk

sen.

8.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Zwar wird durch die Flächennutzungsplanänderung eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen ermöglicht. Die so beanspruchten Flächen erfüllen derzeit jedoch keine klimatische Ausgleichs- oder Treibhaus-Senkenfunktion, wie es bei z.B. Feuchtgebieten oder Wald der Fall wäre.

8.4 Altlasten, Bodenschutz

Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG.

Gemeinde Buch am Buchrain, den .....

.....
Ferdinand Geisberger, 1. Bürgermeister