

Gemeinde Buch am Buchrain  
Landkreis Erding

Bebauungsplan

„Am Haidfeld 1“

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauBG)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haidfeld 1“

Entwurf in der Fassung vom 25.07.2017, geändert 10.04.2018, geändert 12.06.2018

umfassend die Grundstücksflurnummern: 193, 200, 203, 204/2

und die Teilgrundstücksflurnummern: 194

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	Immissionsschutz.....	6
4.8	Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	7
5	Einwohner .....	7
6	Flächenbilanz .....	7

# 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Buch am Buchrain hat am 25.07.2017 beschlossen, für den Bereich der Flurstücke 193, 200, 203, 204/2 und des Teilflurstücks 194 den Bebauungsplan „Am Haidfeld 1“ aufzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 20.01.2017 ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 2 Planerischer Leitgedanke

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde sieht ein moderates Wachstum des Ortes vor. Im neu aufgestellten, rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden einige Gebiete für eine neue Wohnbebauung herausgearbeitet und festgelegt, unter anderem das Baugebiet „Am Haidfeld 1“. 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.

Die Gemeinde strebt mit der Ausweisung von Bauland im Baugebiet „Am Haidfeld 1“ eine durchmischte Besiedlung durch einheimische und zuzugswillige Familien an – etwa im Verhältnis 1 : 1.

Das Planungsgebiet nimmt den südlich der Hauptstraße verlaufenden Ortsrand auf. Hier bietet sich eine städtebaulich günstige und sinnvolle Erweiterung des Ortes an.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, wobei ausdrücklich die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet umfasst 32 Parzellen für Einzelhäuser und Doppelhäuser mit variierenden Grundstücksgrößen. Mit dieser durchmischten Wohnnutzung wird die Gemeinde den unterschiedlichen sozialen Bedürfnissen gerecht und erreicht eine soziale Durchmischung.

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 „Hausmehringers 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 und kann keinesfalls den geschätzten Bedarf von 45 – 50 Wohneinheiten decken.

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.

### **3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 21.495 m<sup>2</sup>.

Das Baugebiet liegt im westlichen Bereich von Buch am Buchrain und schließt an die im Osten und im Süden bestehende Bebauung (Wohngebiete) an. Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Fläche an. Südlich des Gebietes verläuft die Hauptstraße (Staatsstraße St 2332). Im Süden – außerhalb des Geltungsbereiches – befindet sich eine Sondergebietsfläche für ein geplantes Feuerwehrhaus.

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Das Gelände fällt im Geltungsbereich von Süden nach Norden um ca. 4 m ab.

### **4 Begründung der planerischen Festsetzungen**

#### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird über die südlich verlaufende Hauptstraße erschlossen. Dort wird im Zuge der Erschließung des Gebietes eine Linksabbiegerspur und eine Querungshilfe errichtet.

Ein Fußweg bindet das Gebiet an den Gehsteig der Hauptstraße an.

Zudem wird eine fußläufige Erschließung zu dem angrenzenden Kinderspielplatz süd-östlich des Planungsgebietes geschaffen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen Ring mit einer Straßengesamtbreite von 7m Breite. Die Ausgestaltung des Verkehrsraumes bleibt der späteren Straßenplanung überlassen. Hierbei ist die Einhaltung der StVO zu beachten.

Von dem Erschließungsring aus gibt es drei Stichstraßen, die neben dem Erreichen angrenzender, landwirtschaftlicher Flächen für eine eventuelle spätere Erweiterung der Bebauung dienen sollen.

## **4.2 Geplante Art der baulichen Nutzung**

Für das Planungsgebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO 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 Grundfläche 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.

Bei Gebäuden, bei denen die Festlegung der Firstrichtung von städtebaulicher Bedeutung ist, wird eine Firstrichtung verpflichtend festgesetzt. Dies betrifft zum einen alle Gebäude die für den Ortsrand prägend sind. Hier wird auf eine – im Wesentlichen – taufseitige Ausrichtung zur freien Landschaft hin geachtet.

Zum anderen wird die Firstrichtung bei Doppelhäusern und bei Gebäuden, die die Straßenführung im Baugebiet prägen, festgesetzt.

Um eine harmonische Ortsgestaltung – gerade im Hinblick auf angrenzende Baugebiete zu erzeugen, werden als Dachform der Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer und Walmdächer bei einer Dachneigung von mehr als 25° zugelassen. Flach geneigtere Walmdächer sind ortsuntypisch.

Es sind gemäß § 22 BauNVO Bereiche für die Errichtung von Einzelhäusern, von Doppelhäusern und für die Errichtung beider Haustypen ausgewiesen.

Für die Haustypen 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu erstellen.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haidfeld 1“ der Gemeinde Buch am Buchrain wurde bzgl. der Geräuschemissionen und –immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5306/B1/hu vom 26.03.2018 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

##### Betrieb der Feuerwehr:

Unter Berücksichtigung bestimmter Lärmschutzmaßnahmen (insbesondere Carportkonstruktionen im Bereich der nördlich gelegenen Pkw-Stellplätze sowie Regelung nächtlicher Pkw Ein- und Ausfahrten ausschließlich zur St 2332 hin) ist der übliche Betrieb der Feuerwehr außerhalb von Noteinsätzen mit der bestehenden und geplanten Umgebung schalltechnisch verträglich.

Auf eine schalltechnische Beurteilung von Noteinsätzen wurde verzichtet, da aufgrund der vorliegenden Einsatzstatistik insbesondere nachts nur in seltenen Fällen von einer Alarmierung auszugehen ist.

#### Verkehrsgeräusche:

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der unmittelbar südlich angrenzenden Staatsstraße St 2332 überschreiten innerhalb des Planungsgebietes insbesondere während der Nachtzeit zum Teil den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005. In einem begrenzten Streifen seitlich der Staatsstraße wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten.

Schalltechnisch wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen kommen vorliegend nicht in Frage, da insbesondere der Ein- und Ausfahrtsbereich zum geplanten Feuerwehrstandort freigehalten werden muss.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist daher auf Anforderungen an den baulichen Schallschutz zurückzugreifen.

#### Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die südlich verlaufende Staatsstraße St 2332 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

## **4.8 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- siehe getrennte Ausführungen des Planungsbüros Hadatsch –

## **5 Einwohner**

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind bei einer durchschnittlichen Dichte der Wohneinheiten (je Doppelhaushälfte, Einzelhaus 1-2 WE) mit etwa 45 - 50 Wohneinheiten zu rechnen.

Bei einer Belegungsdichte von 3 Personen je Wohneinheit wird durch den Bebauungsplan Wohnraum für ca. 135 - 150 Personen geschaffen.

## **6 Flächenbilanz**

Verkehrsflächen:	4.377 m <sup>2</sup>
Fläche der Wohnbaugrundstücke:	16.961 m <sup>2</sup>
Grünflächen (öffentlich):	157 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>21.495 m<sup>2</sup></b>

gezeichnet:

1. Bürgermeister

.....  
Ferdinand Geisberger

Planverfasser:

Architekturbüro Binkert, Architekt / Stadtplaner

.....  
Thomas Binkert

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Hadatsch

.....  
Herwig Hadatsch