

Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	An der Dorfen, 2. Änderung
Grünordnung	Stefan J. Hierl Landschaftsarchitekt Watzmannstraße 10 81541 München
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	Dobmann QS: Geßl
Aktenzeichen	NEC 2-53
Plandatum	24.01.2023 (2. Entwurf/ erneute Auslegung) 12.10.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Immissionen und Emissionen	5
2.6	Biotop.....	5
2.7	Boden.....	6
2.8	Denkmäler.....	7
2.9	Wasser.....	8
2.10	Klima.....	9
2.11	Sonstiges	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020	9
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
3.5	Bodenschutz	14
3.6	Maßnahme der Innenentwicklung.....	14
3.7	Auslegungsfrist.....	15
4.	Städtebauliches Konzept	15
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	16
5.4	Tiefgarage, Carports und Stellplätze	16
5.5	Bauliche Gestaltung	16
5.6	Erschließung	17
5.7	Grünordnung, Artenschutz	19
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	20
5.9	Immissionsschutz.....	21
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	22
6.	Flächenbilanz	23
7.	Alternativen	23
8.	Bodenrechtliche Voraussetzungen	23
9.	Anlagen	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuching hat mit der Sitzung vom 28.09.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Dorfen“ beschlossen und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Die gegenständliche 2. Änderung betrifft ein Teilgebiet und ersetzt in ihrem Geltungsbereich den hier außer Kraft tretenden ursprünglichen Bebauungsplan inkl. der 1. Änderung.

Anlass der Planung ist ein Bauvorhaben zur neuen Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 763/26, 763/27, 763/28, 763/29, 763/30, 763/31, 763/37 sowie 457/4 alle Gemarkung Niederneuching.

Die Gemeinde Neuching beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplanes eine maßvolle Nachverdichtung (Geschosswohnungsbau statt Hausgruppe) sowie die Neuordnung der Parkierung

Im Bereich der Fl. Nr. 457/4 war bislang eine Hausgruppe vorgesehen. Der Bauwerber möchte ein Mehrfamilienhaus mit max. 8 Wohneinheiten errichten. Eine Überprüfung alternativer Gebäudeanordnungen und Parkierungsmöglichkeiten wurden daraufhin veranlasst, um die Versiegelung unter Berücksichtigung des Bauwunsches zu gering wie möglich zu halten. Die Gemeinde unterstützt die Möglichkeit, Nachverdichtungen für gestiegenen Wohnraumbedarf in bereits bebauten Gebieten zu ermöglichen, da dadurch keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Es handelt sich um Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die folgenden Planungsziele werden mit der Bebauungsplanänderung verfolgt:

- Die Änderung der Lage der Haupt- sowie der Nebenanlagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 763/26, 763/27, 763/28, 763/29, 763/30, 763/31, 763/37 alle Gemarkung Niederneuching;
 - Festsetzung des Bauraumes für einen Dreispänner mit einer Wohneinheit je Teil der Hausgruppe;
 - Festsetzung des Raumes für Nebenanlagen (6 Carports und 3 oberirdische Stellplätze);
 - Festsetzung eines Anschlusses für jede Wohneinheit mit Geh-, Fahrt- und Leistungsrecht.
- Die Änderung des Maßes der Hauptanlage auf das Grundstück Fl. Nr. 457/4 Gemarkung Niederneuching;
 - Festsetzung des Bauraumes für ein Einzelhaus mit 8 Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus);
 - Festsetzung des Raumes für die Nebenanlagen (eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, 7 oberirdische Stellplätze).
- Festsetzung zu den pflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Somit entstehen insgesamt durch das Nachverdichtungskonzept im Geltungsbereich der 2. Änderung 11 neue Wohneinheiten (statt 6 Wohneinheiten wie bisher).

2. Plangebiet

2.1 Lage

Gemeinde Neuching gehört zum Landkreis Erding und liegt im südwestlichen Bereich von Erding zwischen Erdinger Moos und Hügelland. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten vom Ortsteil Niederneuching entlang der Münchner Straße (St. 2082) und umfasst eine Fläche von ca. 2.230 m².

Die Bebauung der näheren Umgebung hat eine dörfliche Struktur und ist durch zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern geprägt. Südwestlich des Geltungsbereiches liegt weniger als 200 m (Luftlinie) eine Biogasanlage. In der Nähe des Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden sich bereits Wohngebäude und Garagen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich über folgende Grundstücke:

Fl. Nrn.: 763/26, 763/27, 763/28, 763/29, 763/30, 763/31, 763/37 und 457/4, alle Gemarkung Niederneuching.

Das Plangebiet fällt auf eine Länge von 60 m leicht von Südost (ca. 481 m ü. NHN) nach Nordwest (ca. 479,25 m ü. NHN) um bis zu 1,75 m ab und liegt südlich etwa einen Meter unter dem Niveau der Münchner Straße.



Abb. 1: Auszug aus Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.07.2022

2.2 Nutzungen

In der näheren Umgebung sind Wohnnutzungen vorhanden. Nördlich des Plangebiets fließt in ca. 60 m Entfernung die Dorfen. Südlich vom Geltungsbereich verläuft die Staatstraße 2082. Auf der östlichen Seite verläuft die Straße Am Kampelbach, von der aus auch die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt.

Die Fl. Nrn. 763/26, 763/27, 763/28, 763/29, 763/30, 763/31, 763/37 sind derzeit noch unbebaute Fläche. Das Grundstück Fl. Nr. 457/4 ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können vom Osten über die angrenzende Straße Am Kappelbach verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (im Trennsystem) sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationsleitungen sind bereits vorhanden.

Eine direkte Anbindung (Ein- oder Ausfahrt) an die Münchner Straße ist ausgeschlossen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 507 und 568 mit den Haltestellen Wolfsleben (5:41 Uhr bis 17:30 Uhr, anschließend Ruftaxi), jeweils in rd. 100 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.5 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet liegt im Geräuscheinwirkungsbereich der Münchner Straße (St 2082), die die Gemeinde Neuching mit dem Münchner Raum verbindet. Ca. 20 km nördlich befindet sich der Flughafen München.

Ca. 200 m westlich vom Plangebiet befindet sich eine Biogasanlage. Mit Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen ist daher zu rechnen. Als externe Emittenten sind die Landwirtschaft und der Verkehrslärm zu berücksichtigen. Die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen und für die ländliche Lage des geplanten Wohngebietes ortstypisch. Die Emissionen der angrenzenden Straße wurden für den ursprünglichen Bebauungsplan in einem Schallgutachten ermittelt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen in der ersten Zeile der geplanten Bebauung erforderlich um die schützenswerten Nutzungen umsetzen zu können.

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216172 / 3 vom 05.12.2017 erstellt. In dieser Untersuchung wurden die Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Münchner Straße (St 2082) ermittelt sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung Bericht Nr. 216172 / 5 vom 22.09.2022 des Ingenieurbüros Greiner zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die schalltechnischen Berechnungen für den Änderungsbereich angepasst. Hierbei ist auch die Aktualisierung maßgeblicher Regelwerke (RLS-19 zur Berechnung des Straßenverkehrslärms sowie DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

2.6 Biotop

Weniger als 60 m nördlich des Geltungsbereiches (entlang der Dorfen) befindet sich folgendes Schutzgebiet:

Biotopkartierung (Flachland)	ID 7737-1056	Dorfen zwischen Niederneuching und Moosinning sowie Röhricht an einem Dorfenzulauf
---------------------------------	--------------	--

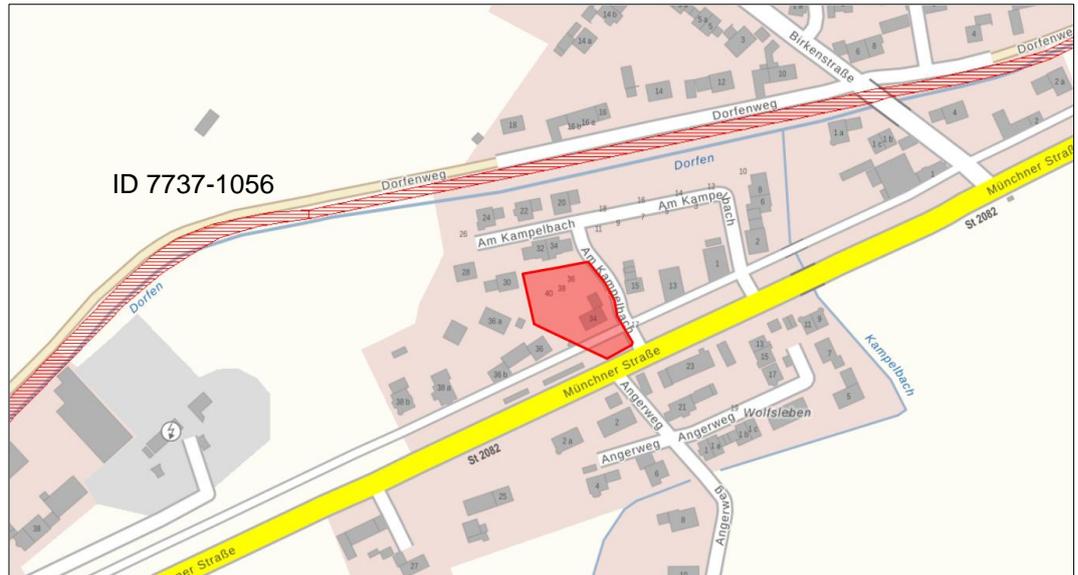


Abb. 2: Lage des Schutzgebietes mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.07.2022

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

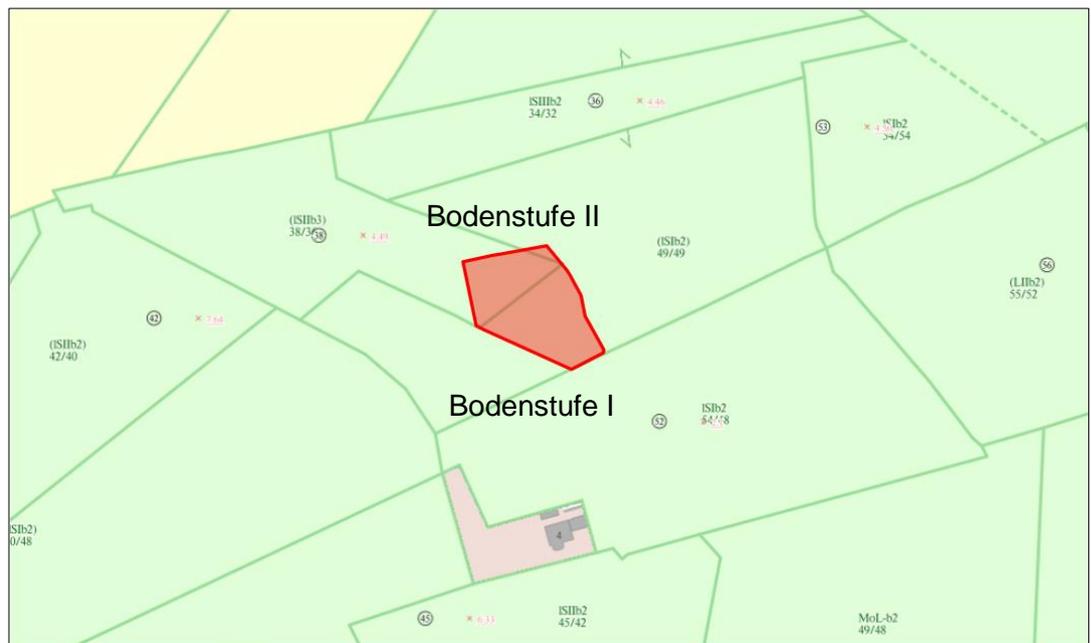


Abb. 3: Art der Bodenschätzungsflächen mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.07.2022.

Das Plangebiet liegt zwischen Erdinger Moos und Hügelland.

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für das Geltungsbereich „Lehmiger Sand“ (S) als Bodenart an. Nach der Bodenschätzung wurden bei dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Boden-/Grünlandzahl 38/36 (Bodenstufe II) sowie für den südöstlichen Teil 49/49 (Bodenstufe I) festgestellt.

Durch die Versiegelung des Bodens wird die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, während die Grundwasserneubildungsrate sinkt.

2.7.2 *Versickerungsfähigkeit Boden*

Die Versickerungsfähigkeit wird aufgrund der Bodenaufschlüsse des Gutachtens (Baugrunduntersuchung mittels Rammkern- und Rammsondierungen sowie bodenmechanischer Untersuchungen im Rahmen des BV Neubaugebiet Niederneuching in 85467 Neuching, Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Auftrags- Nr. 1450/ 150519, Eching, 07.07.2015) und dem geologischen Aufbau als grundsätzlich gut bewertet. Das Gutachten beziffert den k_f - Wert mit 1×10^{-4} m/s. Die Böden sind damit als stark durchlässig zu bezeichnen. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich sollte in etwa in einem k_f - Bereich von 10^{-3} bis 10^{-6} m/s liegen. Demnach sind die anstehenden sandigen und schluffigen Kiese für eine Versickerung geeignet.

2.7.3 *Altlasten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Das Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung mittels Rammkern- und Rammsondierungen sowie bodenmechanischer Untersuchungen im Rahmen des BV Neubaugebiet Niederneuching in 85467 Neuching, Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Auftrags- Nr. 1450/ 150519, Eching, 07.07.2015) spricht keine Altlasten an. Verfüllungen wurden nicht gefunden.

Sollten bei den weiteren 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).

2.8 **Denkmäler**

2.8.1 *Bodendenkmäler*

Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-1-7737-0391 „Körpergräber des frühen Mittelalters“) liegt in etwa 800 m nordöstlicher Richtung an der Münchner Straße.

Durch die geplanten Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Veränderungen im Nahbereich dieses Bodendenkmal zu erwarten. Ein direkter Sichtkontakt besteht nicht. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

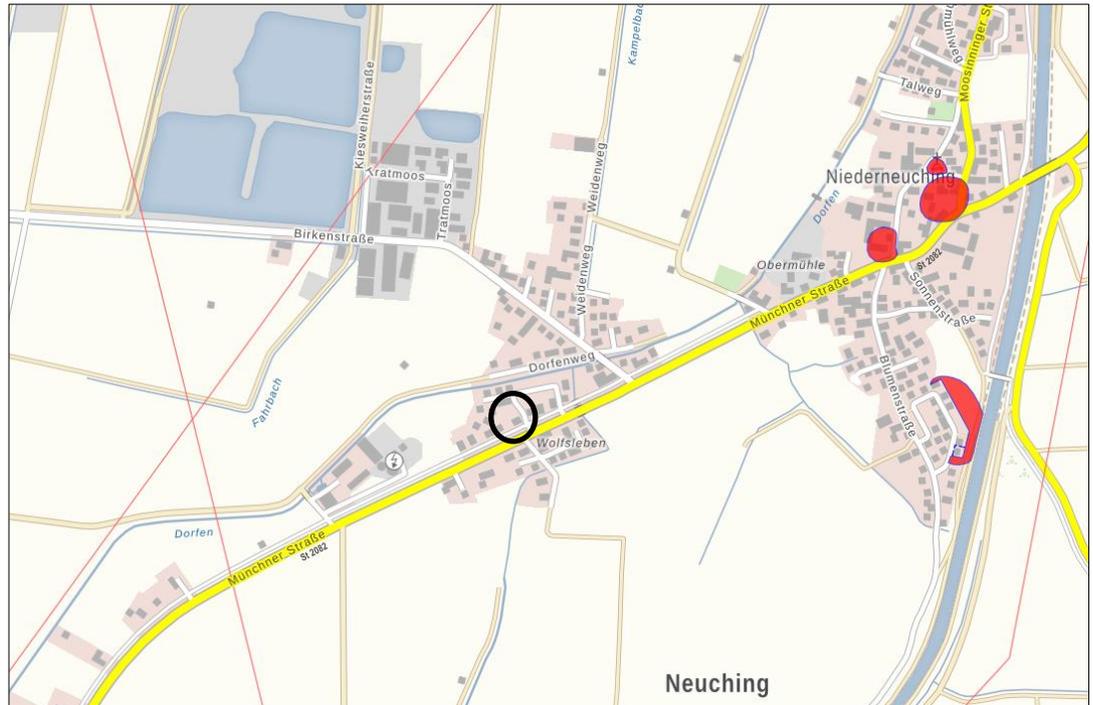


Abb. 4: Boden- und Baudenkmäler mit Darstellung des Plangebietes (schematisch schwarz umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 30.07.2022

2.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind Baudenkmäler vorhanden, allen voran die Kath. Pfarrkirche St. Johannes d. T. (D-1-77-131-4), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist (ca. 1 km Luftlinie).

2.9 Wasser

2.9.1 Niederschlagswasser

In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist dabei die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Da der Boden des Plangebietes aus Lehm und teilweise aus lehmigem Sand besteht, ist im Geltungsbereich teilweise mit Auftreten von der Staunässe nach Starkregen zu rechnen.

2.9.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.10.2017) keine Grundwassermessstellen des Lan-

des Grundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Nächstgelegene Messstelle: EICHENRIED Q 14, Nr. 14118).

Im Baugrundgutachten (siehe Anlage 3) wird ein Grundwasserflurabstand zwischen 0,94 bis 1,11 m unter GOK genannt. Dieser ist mit dem Wasserspiegel der nördlich gelegenen Dorfen verbunden.

Überflutungen finden in der Aue des begradigten Baches statt. Dann kann der Grundwasserstand bis zu GOK steigen.

Die einschlägigen wasserrechtlichen Regelungen sind entsprechend zu beachten. Ferner wird eine konstruktive und technische Sicherung des Kellergeschosses und von Tiefgaragen gegen das Eindringen von Wasser empfohlen. Das Gutachten empfiehlt bei erdberührenden Bauteilen WU Beton als wasserdicht, weiße Wanne.

2.9.3 Hochwasserschutz

Trotz der Lage an der Dorfen und am Kappelbach ist das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder aus bisherigen Ereignissen bekannten Überschwemmungsgebiet gelegen. Es ist auch kein wassersensibler Bereich vom Wasserwirtschaftsamt für das Plangebiet festgestellt worden. In der Aue der Dorfen kann es zu Überflutungen kommen.

2.10 Klima

Neuching liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Erding zwischen Erdinger Moos und Hügelland. Das Klima ist in diesem Gebiet warm und gemäßigt. Die jährliche Durchschnittsniederschlagsmenge beträgt laut der Wetterdaten Climate-Data im Landkreis Erding (nach <https://de.climate-data.org/search/?q=neuching>, Stand: 26.07.2022) ca. 1009 mm. Der meiste Niederschlagsmenge fällt im Juli mit durchschnittlich 112 mm. Die Jahresmitteltemperatur im Landkreis Erding liegt bei 9,5 °C.

2.11 Sonstiges

An der Münchner Straße (St 2082) ist eine Bauverbotszone von 10 m zu berücksichtigen. Entlang der Straße ist bereits ein Radweg vorhanden, weitere Ausbaupläne liegen nicht vor.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.01.2020):

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

Die Schonung natürlicher Ressourcen, wie z. B. Verzicht auf neue Baulandausweisung ist durch die geplanten Maßnahmen vorgesehen.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

- (G) *Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
 - *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
 - *[...]*

Neuching liegt im ländlichen Raum, gehört dennoch zur Metropolregion München. Begünstigt ist die Gemeinde insbesondere durch eine direkte Verbindung mit München (Münchner Straße), d. h. aufgrund der Lage besteht ein hoher Bedarf an der Schaffung von Wohnraum. Die Planung trägt zur Befriedigung des Bedarfes bei.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Zur Vermeidung der Zersiedlung sowie der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll die Planung zunächst die unbebauten Grundstücke im Innenbereich ermitteln. Das gegenständliche Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar, damit entspricht sie dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die geplanten Maßnahmen werden auf einer bestehenden und geeigneten Fläche im Innenbereich durchgeführt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region München (14), mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

1 Siedlung und Mobilität

- G 1.1 *Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden.*
- G 1.4 *Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden.*
- G 1.5 *Die Freiräume sollen gesichert werden.*

B I Natürliche Lebensgrundlagen**1 Natur und Landschaft****1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

1.3 Arten und Lebensräume

Z 1.3.2 Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern.

Die Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes sind in Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M. 1:100.000 zeichnerisch erläuternd dargestellt.

B II Siedlung und Freiraum**1 Leitbild**

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

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

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Beim Aufstellungsverfahren der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind die Belange der Natur und Landschaft mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Die übrigen Ziele der Siedlungsentwicklung werden durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren, einer Entwicklung im Innenbereich mit Nutzung vorhandener Infrastruktur, vollumfänglich gestützt.

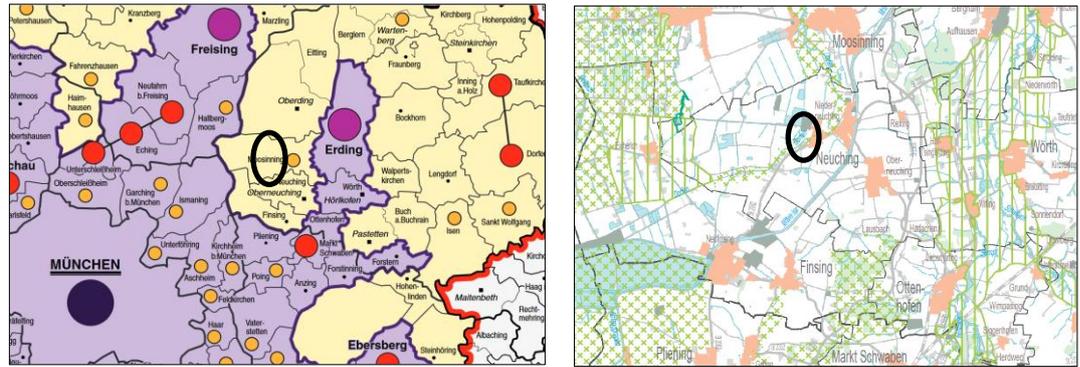


Abb. 5: Ausschnitt aus der Regionalplan München Raumstruktur (links) und Landschaft und Erholung (rechts) mit der Darstellung des Plangebietes (schematisch schwarz umrandet), 26.07.2022

Laut Darstellung in der Karte 3 „Landschaft und Erholung des Regionalplanes der Region München“ tangiert der Geltungsbereich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet.

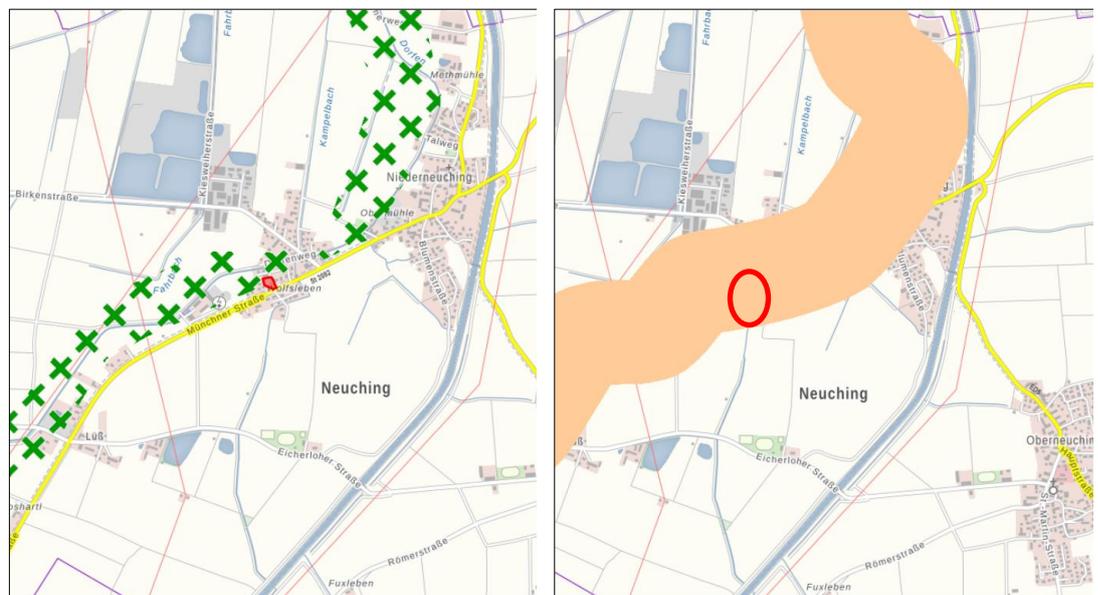


Abb. 8: Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (links) und des Wanderkorridors (rechts) in Neuching mit der Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Regionaler Planungsverband München, 2019

Für den Aufbau und zur Sicherung des Regionalen Biotopverbundsystems ist durch die planerischen Maßnahmen der Erhalt, die Pflege und Entwicklung dieser Verbundkorridore vorgesehen. Darüber hinaus wird durch die Siedlungsentwicklung der regionale Verbund nicht unterbrochen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuching verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 16.04.2002. Darin wird das Plangebiet als Misch- und als Wohngebiet dargestellt. An der Dorfen bzw. am Kampelbach liegen Grünflächen. Die Dorfen ist als Fläche mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Mehrere vorhandene Bäume sind dokumentiert. Der Flächennutzungsplan wird gerade überarbeitet

und neu aufgestellt. Die Neuaufstellung hat noch keine Auswirkung auf die vorliegende Planung.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist beim gegenständlichen Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich, die Darstellungen werden im Zuge einer Berichtigung angepasst.

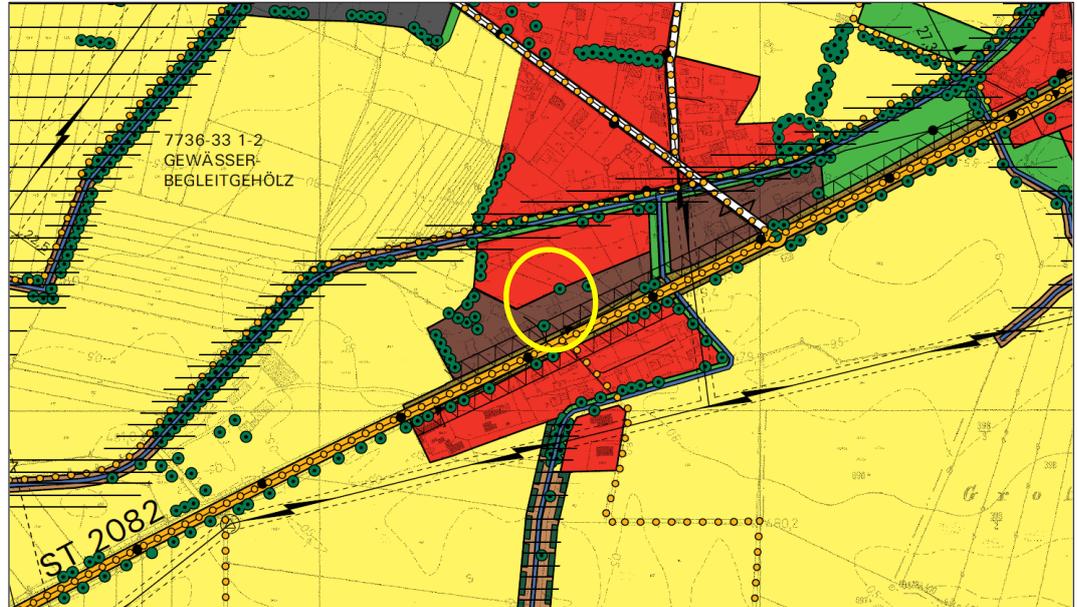


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP und Lage des Geltungsbereiches (schematisch gelb umrandet), ohne Maßstab, Neuching, 2002

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne



Abb. 7: Auszug aus Bebauungsplan „An der Dorfen“ (27.02.2018) ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Neuching

Bebauungsplan „An der Dorfen“

Für den Geltungsbereich liegt der Bebauungsplan „An der Dorfen“ in der Fassung vom 27.02.2018, indem die Art der Nutzung für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes orientieren sich an der Dorfstruktur.

Bebauungsplan „An der Dorfen“, 1. Änderung

Aufgrund eines Bauantrages bezüglich der Abweichung der nicht eingehaltenen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück wurde die Festsetzungen zur Geländeoberfläche des Bebauungsplans „An der Dorfen“ i.d.F. vom 27.02.2018 geändert.

In der Satzung Punkt A 8.17 des Bebauungsplanes „An der Dorfen“ wurde folgendes festgesetzt: „Das Gelände ist an die Gebäude und an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die Bestandshöhen anzupassen.“ Weil eine Uneinigkeit über diese Festsetzung besteht, wurde im Sinne einer Klarstellung die textliche Festsetzung geändert.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde Neuching geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Bebauungsplan überplanten Bereich der Gemeinde Neuching, somit gilt der Bereich nach planungsrechtlichen Vorgaben als Innenbereich. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Festsetzungen einer neuen Bebauungsplanänderung bietet die Möglichkeit, durch eine maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben nutzt Möglichkeiten der Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten sowie Maßnahmen der Innenentwicklung. Somit entspricht dem vorgenannten Grundsatz.

3.6 Maßnahme der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Bebauungsplangebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit unter 850 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4. Städtebauliches Konzept

Das Konzept für die Bebauungsplanänderung sieht eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung durch die Schaffung neuen Wohnraumes vor.

Für die Hausgruppe im Norden wird die oberirdische Parkierung neu geregelt.

Statt der im Süden ursprünglich um 90° gedrehte Hausgruppe mit 3 Reihenhäusern soll mit der 2. Änderung ein Einzelhaus als Geschosswohnungsbau ermöglicht werden (in Anlehnung an die beiden Parzellen 21 und 22 im Urplan). Die Parkierung hierfür erfolgt über eine Tiefgarage sowie über Senkrechtparker entlang der Straße Am Kampelbach.

Durch die Drehung des Baukörpers entsteht im Westen ein großer gemeinsamer Freibereich über der Tiefgarage, der von allen Bewohnern gleichermaßen genutzt werden kann. Der Freibereich wird von oberirdischer Parkierung freigehalten.

Die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten erhöht sich von 6 WE auf insgesamt 11 WE.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird an der bisher zulässigen Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird je Bauraum eine Grundfläche (GR) für die Hauptanlagen festgesetzt. Zur Begrenzung des Flächenbedarfs wird für Wintergarten und Balkone um bis zu 10 % überschritten werden. Für die Terrassen ist eine Überschreitung von 20 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

Die festgesetzte Grundfläche kann für die Hausgruppe durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, d. h. Nebenanlagen, Stellplätze und Carports bis

zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass mind. 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und begrünt werden kann. Diese vergleichsweise hohe Zahl ergibt sich aus der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Im Bereich des Einzelhauses kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, d. h. Tiefgarage und Stellplätze, bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine unterirdische Parkierung mit Tiefgarage ermöglicht wird.

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen beziehen sich auf das Straßenniveau. Diese wird leicht erhöht über der Geländeoberkante zu liegen kommen, um auf das leicht erhöhte Niveau der Münchner Straße zu reagieren. Dadurch ist es möglich, die Gebäude an das Niveau der Planstraße anzupassen. Die Höhenentwicklung ist für die Wandhöhe des Dreispanners von 6,5 m und für das Einzelhaus von 6,7 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist jeweils die Straßenoberkante in Straßenmitte bis zum mittigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Grundsätzlich sind 2 Vollgeschosse möglich im Bereich der Hausgruppe. Für das Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Die maximal mögliche Wohnungsanzahl im Bereich des Einzelhauses ist auf acht Wohnungen und eine Wohnung je Teil der Hausgruppe beschränkt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Als zulässige Bauweise ist die offene Bauweise mit Einzelhaus und Hausgruppe festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baufenster gemäß Planzeichnung festgesetzt, wobei die Einhaltung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung berücksichtigt wurde. Die Größe des Bauraumes entspricht der Bautypologie. Für untergeordnete Bauteile und Terrassen ist eine geringfügige Überschreitung möglich.

5.4 Tiefgarage, Carports und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Tiefgarage, Carports und Stellplätze ist auf festgesetzte Flächen und innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden. [Für die Parzelle 28 ist eine Wohnfläche unter 120 m² geplant. Entsprechend der Stellplatzsatzung sind für diesen Gebäudeteil damit zwei Stellplätze nachzuweisen.](#)

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude ist geregelt, damit sich die neuen Gebäude in das Ortsgefüge der Straße Am Kampelbach einfügen. Die Regelungen orientieren sich an vorhandenen, dorftypischen Gestaltungsmerkmalen.

In Neuching ist vor allem das Satteldach ortsbildprägend. Entsprechend wird dies für den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Vorgaben zur Dachneigung sichern die harmonische Gesamtwirkung der Gebäude auch im Bezug zur Bestandsbebauung.

Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Die Gestaltung und Größenentwicklung

der Dachaufbauten als auch die Art der Dacheindeckung wird zur Beruhigung der Dachlandschaft festgesetzt. Aneinandergebaute Häuser sind aufeinander abzustimmen, um zu starke Kontraste zu vermeiden.

Vorgaben zu Dacheindeckung unterstützen die Integration in das gewachsene Ortsbild. Reflektierende Oberflächen würden dieses Bild stören und sind ausgeschlossen. Diese Vorgaben gelten auch für Carports. Sie sind von den Vorgaben zur Dachform und Dachneigung ausgenommen, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

Im gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte unzulässig. Die heute verbreiteten geschlossenen Dachformen, nur durch Dachaufbauten gegliedert, sollen erhalten werden. Gauben sind möglich, jedoch in ihrer Dimension und Anzahl begrenzt und aus gestalterischen Gründen ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Zwerchgiebel sowie Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung und Brandschutz

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung der Münchner Straße und an der Am Kampelbacher Straße. Das Plangebiet wird über eine Zufahrt direkt von der Münchner Straße (St 2082) erschlossen.

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Verkehrsflächen verkehrlich erschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Aufgrund der Festsetzung A 5.2 zur Wandhöhe ist eine Brüstungshöhe > 8 m nicht zu erwarten, die Personenrettung kann damit über Steckleitern erfolgen. Bei der Planung von Gebäuden ist darüber hinaus vom Bauwerber in jedem Falle Art. 31 Abs. 3 BayBO zur berücksichtigen. Eine Abstimmung zu verfügbaren Rettungsgeräten der Feuerwehr hat im Zuge der Hochplanung damit obligatorisch zu erfolgen. Sollten sich bei den ausgebauten Dachgeschossen tatsächlich Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen > 8 m ergeben, hat die Personenrettung entweder über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu erfolgen oder über einen 2. baulichen Rettungsweg.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist sichergestellt. Die Versorgung innerhalb des Plangebietes ist über die Münchner Straße bzw. der Straße Am Kampelbach vorhanden. Die Leitungsführung und Dimensionierung innerhalb des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung ist in der nachfolgenden Ingenieurplanung, dem gültigen Regelwerk entsprechend, zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten (zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt).

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Toilettenspülung) muss auch der Abwasserzweckverband informiert werden.

5.6.4 Abfallbeseitigung

Entsprechend berufsgenossenschaftlicher Vorschriften darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Stichstraße zu den Hausnummern 27 bis 29 wird daher von diesen nicht befahren. Gemäß Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises sind die Behältnisse an der nächsten von den Müllsammelfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Die Müllbehältnisse sind an der öffentlichen Straße (Am Kampelbach) zur Leerung bereitzustellen. Einen bestimmten Platz hierfür wird nicht ausgewiesen.

5.6.5 Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5.7 Grünordnung, Artenschutz

Das grünordnerische Konzept des Urplans verfolgt folgende Ziele:

Schaffung einer Mindestdurchgrünung der privaten und öffentlichen Flächen

- Erhalt der an den Fließgewässern vorhandenen Bestandsgehölze
- Unterstützung des Naturhaushaltes durch grünordnerische Maßnahmen wie Begrünung von Dachflächen der Nebenanlagen, Minimierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zu Belägen, Pflanzung von Bäumen, Verhinderung von Barrieren für Kleintiere, etc.
- Schaffung eines extensiven Gewässerrandstreifens zum Kampelbach und zur Dorfen mit landschaftsgerechter Gestaltung und Aufwertung durch Baumneupflanzungen
- Gliederung des Straßenraumes durch Baumneupflanzungen und Straßenbegleitgrün

Es werden zur Umsetzung der genannten Ziele der Grünordnung Maßnahmen vorgesehen, die z.T. bereits umgesetzt wurden.

Um ein attraktives, ausreichend durchgrüntes Wohnumfeld zu schaffen, wird auf den Privatgrundstücken eine Mindestanzahl von standortgerechten und stadtklimaverträglichen Baumpflanzungen festgesetzt.

Um ein ruhiges Erscheinungsbild und eine Einheitlichkeit der Materialien zu erzielen, werden für die Einfriedungen Materialvorgaben festgesetzt. Um einen durchgängigen Grünraum als Bewegungs- und Austauschzone für Kleinsäuger zu erhalten, sofern Einfriedungen der Grundstücke als Zäune ausgeführt werden, sind diese sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch eine geringe Grundfläche, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit entsteht durch das Vorhaben kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei den betroffenen Artengruppen Fledermäusen, Vögel und Amphibien zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig, die im Bebauungsplan als sog. CEF Maßnahmen (Continuous ecological functionality measures- konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen) festgesetzt werden. Auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan An der Dorfen, Gemeinde Neuching, Büro Fisel und König, Freising, 10.10.2017) wird verwiesen.

Damit ist eine Ergänzung oder Ergänzung von Festsetzungen zu CEF-Maßnahmen in der vorliegenden 2. Änderung nicht erforderlich. Das sonstige Artenschutzrecht ist darüber hinaus Teil der bei jedem Bauvorhaben einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Weitere Anforderungen müssen für die 2. Änderung auf Ebene der Bauleitplanung nicht formuliert werden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Urplan nach wie vor vorhanden, gelten weiterhin und sind in Umsetzung.

5.8 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Lage an der klimatisch ausgleichend wirkenden Dorfen mit ihrer umfangreichen, naturnahen Ufervegetation</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Ermittlung des Ersatzretentionsraumes zur Erhaltung des Retentionsraumvolumens in der Hochwassergefahrenfläche</p>

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung einer vorhandenen Potenzialfläche der Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, flexible Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

5.9 Immissionsschutz

In den Hinweisen Pkt. 15 sind Anforderungen an den Umgang mit Emissionen durch Klima- und Heizgeräte aufgeführt und zu beachten.

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216172 / 3 vom 05.12.2017 erstellt. In dieser Untersuchung wurden die Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Münchner Straße (St 2082) ermittelt sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung Bericht Nr. 216172 / 5 vom 22.09.2022 des Ingenieurbüros Greiner zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die schalltechnischen Berechnungen für den Änderungsbereich angepasst. Hierbei ist auch die Aktualisierung maßgeblicher Regelwerke (RLS-19 zur Berechnung des Straßenverkehrslärms sowie DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

Untersuchungsergebnisse

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche der St 2082 treten folgende Beurteilungspegel auf:

Südlicher Bauraum (Einzelhaus)

- Südfassade: 64 dB(A) tags / 56 dB(A) nachts
- West-/Ostfassade: 61 dB(A) tags / 53 dB(A) nachts
- Nordfassade: 51 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts

Nördlicher Bauraum (Hausgruppe)

- Südfassade: 56 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts
- Ostfassade: 54 dB(A) tags / 46 dB(A) nachts
- Westfassade: 51 dB(A) tags / 44 dB(A) nachts
- Nordfassade: 49 dB(A) tags / 41 dB(A) nachts

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

Südlicher Bauraum (Einzelhaus)

An den schallzugewandten Fassaden werden die Orientierungswerte überschritten. Die Überschreitungen betragen an der Südfassade bis zu 9 dB(A) tags / 11 dB(A) nachts und an der West- und Ostfassade bis zu 6 dB(A) tags / 8 dB(A) nachts. An der Nordfassade werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinrichtungen werden an den o.g. schallzugewandten Fassaden überschritten.

Nördlicher Bauraum (Hausgruppe)

An den schallzugewandten Fassaden werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten.

Die Überschreitungen betragen an der Südfassade bis zu 1 dB(A) tags / 3 dB(A) nachts und an der Ostfassade 1 dB(A) nachts. An den übrigen Fassaden werden die

Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinrichtungen werden an allen Fassaden eingehalten bzw. unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Im südlichen Bauraum (Einzelhaus) wird zudem an der Südfassade eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ ist hier für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein Schallschutzkonzept beispielsweise mit verglasten Vorbauten, Loggien oder Balkonen in Betracht zu ziehen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen lt. Gutachten keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Die Änderung der Regelwerke macht die **Festsetzung** von Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung entbehrlich, da die technischen Baubestimmungen in Verknüpfung mit der DIN 4109 von den Bauwerkern grundsätzlich einzuhalten sind. Eine detaillierte Festsetzung in Planzeichnung oder Text ist daher nicht mehr zielführend und sogar kontraproduktiv, wenn z.B. die Reihenfolge der Bauwerkserstellung nicht klar ist. Daher sind die Anforderungen lediglich in den Hinweisen unter Pkt. 15 aufgeführt und entsprechend zu beachten. Im Zuge der Ausführungsplanung sind diese auf ihre Aktualität hin zu prüfen.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Das Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung mittels Rammkern- und Rammsondierungen sowie bodenmechanischer Untersuchungen im Rahmen des BV Neubaugebiet Niederneuching in 85467 Neuching, Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Auftrags- Nr. 1450/ 150519, Eching, 07.07.2015) spricht keine Altlasten an. Verfüllungen wurden nicht gefunden.

Sollten bei den weiteren 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).

6. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich = Nettobaufläche	ca. 2.226	100
<i>davon</i>		
<i>Dreispänner (Parzellen 27-29)</i>	1.036	
<i>Mehrfamilienhaus (Fl. Nr. 457/4)</i>	1.193	
GR 1 gesamt	ca. 476 m ²	
GR1 incl. Wintergarten/Balkon (10%)	ca. 524	
GR1 incl. Terrassen (20%)	ca. 571	0,26
GRZ 1 / gesamt		0,26
<i>GRZ 2 / Hausgruppe</i>		0,6
<i>GRZ 2 / Einzelhaus</i>		0,8

7. Alternativen

Sich aufdrängende Standortalternativen liegen nicht vor. Der Standort im Innenbereich in Neuching ist ohnehin für die Nachverdichtung geeignet, um mehr Wohnraum zu schaffen. Die städtebauliche Gestaltung war Gegenstand der gemeindlichen Beratung.

8. Bodenrechtliche Voraussetzungen

Folgende ingenieurtechnische Planungen, sind teils noch im laufenden Aufstellungserfahren zu erarbeiten:

- Eine hydrogeologische Ermittlung des notwendigen Ersatzretentionsraumes
- ggf. erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren (BayDSchG, WHG/BayWG, BayNatSchG), z. B. wegen Aufschluss von Grundwasser, Eingriff in die Hochwassergefahrenfläche
- Die historisch bedingte Grundstücksteilung in mehrere ungünstig geschnittene Flurstücke ist zu verändern, um die Bebauung entsprechend der Festsetzungen zu ermöglichen
- Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG
- Hinweis auf Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden
- Ggf. Hinweis auf Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für die Umsetzung von Baumaßnahmen im Nahbereich von Baudenkmalern

9. Anlagen

Anlage 01: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 216172 / 5 vom 22.09.2022, Ersteller: Ingenieurbüro Greiner, München

Gemeinde

Neuching, den

.....
Erster Bürgermeister Thomas Bartl