BEGRÜNDUNG
mit
UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Ortsmitte Oberneuching, West 01"

DER GEMEINDE NEUCHING
LANDKREIS ERDING

Datum: 29.11.2011

vera winzinger architektin / stadtplanerin schützenstraße 13 86911 dießen

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Oberneuching gehört zur Gemeinde Neuching und bildet mit Ottenhofen die Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching. Oberneuching liegt, wie auch Niederneuching, im Moosrain, am Rand des Isar-Sempt-Hügellands, am Übergang zur Münchner Schotterebene.

1.2 Regionalplan München

Die Gemeinde Neuching, mit Ihren Ortsteilen, wird im Regionalplan i „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum" eingeordnet.

1.3 Anbindung

Oberneuching ist über die „Hauptstraße" an die Staatsstraßen St2580, die in Richtung Markt Schwaben verläuft und an die St2082, die in Richtung Erding verläuft, angebunden.

2. Örtliche Planungen

2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (gen. am 19.08.2002) Bekanntmachung vom 29.11.2002 ist das Plangebiet als *Dorfgebiet* ausgewiesen. Entlang der gesamten Westgrenze befindet sich eine etwa 12 m breite Grünfläche, die an den Außenbereich anschließt.

2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Grünordnung ist durch Pflanzung von Großbäumen, entlang der St.-Martin-Straße und dem Rückbau des Fahrsilos, sowie durch die Schaffung von internen Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung, den umweltschützenden Belangen ausreichend Rechnung getragen und das Planungsgebiet erfährt gegenüber dem Bestand eine Aufwertung. Da das Gebiet dem Innenbereich i. S. des § 34 BauGB zuzuordnen ist, ist das Verfahren gemäß §13a BauGB anzuwenden.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 29, 30 und 96/22, Gemeindeteil Oberneuching, schließt eine Fläche von ca. 4126 qm ein.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an die Fl. Nr. 34 (landwirtschaftliches Anwesen)
- Im Osten schließt die St.- Martin - Straße Fl. Nr. 96 an.
- Im Süden schließt die Eicherloher Straße Fl. Nr. 96/10 an.
- Im Westen grenzt die Fl. Nr. 577 an (Außenbereich).

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Ortsstraßen „Eicherloher Straße" und „St.-Martin-Straße" erschlossen.

3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der SEW, Sempt-Elektrizität-Werke Stromversorgungs-GmbH Erding. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen.

Die Festsetzungen der genauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

3.3 Wasserversorgung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Moosrain angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung läuft über den Abwasserzweckverband Erdinger Moos.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neuching hat sich entschlossen für den Ortsteil Oberneuching einen Bebauungsplan über das Grundstück Fl. Nr. 29 im Ortskern zu erstellen, um die Entwicklung von Oberneuching in ein geordnetes städtebauliches Konzept zu fassen.

Am 19.05.2009 beschloss der Gemeinderat die Ziele für die Entwicklung von Neuching mit den Hauptorten Niederneuching und Oberneuching. Die Vorraussetzungen dafür bildet die Bestandsaufnahme für die beiden Ortsbereiche. Der Grundgedanke der Planung liegt in der Erhaltung und Stärkung der städtebaulichen Strukturen, mit seinen prägenden meist giebelständig zur Haupterschließungsstraße – St. Martin Straße – orientierten zweigeschossigen Gebäuden, die sich oft zu einer Dreiseithofanlage gruppieren. Desweiteren ist zum Erhalt der städtebaulichen Qualität eine Nutzungsmischung gewünscht. Diese Nutzungsmischung von derzeit Landwirtschaft, Arbeiten und Wohnen soll langfristig erhalten und gestärkt werden. Der Bebauungsplan schafft Raum für 13 Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Er steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Neuching nicht entgegen.

5. Entwurf

5.1 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von einer ortstypischen Entwicklung aus. Die beiden bestehenden, prägenden Gebäude, im Norden und Süden des Grundstückes, sind auch zukünftig in der gleichen Struktur zu erhalten bzw. im Rahmen von Ersatzbauten wieder demgemäß zu errichten. Ein weiteres Gebäude wird im westlichen Bereich des Geltungsbereiches platziert um die ehemalige Hofstelle im Sinne einer *Dreiseithofanlage* zu schließen. Die Wohnhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig, um eine Kleinstparzellierung zu verhindern.

Der Bebauungsplan regelt die Dachaufbauten um die Dachlandschaft auch zukünftig ruhig zu gestalten. Dies wird erreicht, indem je Dachseite nur eine begrenzte Anzahl von Dachaufbauten zugelassen wird.

Der Großteil der Stellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen, somit entstehen, gemäß dem ursprünglichen Bild der Ortsstruktur, Verkehrsflächen, bzw. begrünte Räume zwischen den Gebäuden. Die oberirdischen Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies ermöglicht eine differen-

zierte Strukturierung des Innenhofes, des weiteren sind die Flächen zusätzlich mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu überstellen, um eine begrünte Situation zu erzielen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über zwei Seiten: Von der St.-Martin-Straße sind zwei Zufahrten, zum einen für die Tiefgarage, zum anderen für den Hofbereich vorgesehen. Eine weitere Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Eicherloher Straße die mit einer Zufahrt (Anlieferung) für das bestehende Gebäude ergänzt wird.

Die Breite des öffentlichen Gehweges Fl. Nr. 96/22 Gem. Oberneuching beträgt derzeit ca. 1,35 m. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Breite des vorhandenen Gehweges, entlang der St.-Martin-Straße auf 1,10m verringert, um fünf öffentliche Stellplätze als Längsparker zu erhalten. Dies ist notwendig um dem steigenden Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Kernbereich, um die Kirche, Rathaus, Pfarrhaus und Kindergarten gerecht zu werden und den Straßenraum der St.-Martin-Straße – mit Dorfplatz – von parkenden Kraftfahrzeugen frei zu halten.

5.2 Grünstruktur

Um die Nahtstelle zwischen Außen- und Innenbereich, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grün definiert wurde, wieder herzustellen, ist entlang der gesamten Westgrenze eine private Grünfläche vorgesehen, die mit einer Baumreihe heimischer Bäume 1./2. Ordnung zu bepflanzen ist. Sie ergänzt in südlicher Richtung, den vorhandenen, von Norden kommenden Grünzug, als Übergang zum Innenbereich. Dieser Gehölzgürtel wird jenseits der Eicherloher Straße weitergeführt. Hierbei handelt es sich um einen wesentlichen Grundzug der Planung.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet – MD

Der Umgriff des Bebauungsplans des Gemeindeteils Oberneuching wird als Dorfgebiet gem.
§ 5 BauNVO festgesetzt. Da langfristig auf den angrenzenden Grundstücken die Landwirtschaft nicht in ihrer Entwicklung beschränkt werden soll, wird das Gebiet wie im Flächennutzungsplan vorgesehen als Dorfgebiet festgesetzt.

Ziel der gesamten Ortsentwicklung, entlang der Haupterschließungsstraßen, ist es die gemischte Struktur nicht nur zu erhalten sondern auch in Zukunft sicher zu stellen. Hier sind demgemäß neben Landwirtschaft und Wohnnutzung auch Geschäfte, Büros und Handwerker in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander, anzusiedeln. Dies entspricht nicht nur den Zielen der Ortsplanung, sondern stellt auch die momentane Nutzung, entlang der St.-Martin-Straße, dar. Ausgeschlossen sind im gesamten Planungsgebiet gem. § 5 BauNVO Abs. 2 nur Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 8 Gartenbaubetriebe, Nr. 9 Tankstellen, sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassenen Vergnügungsstätten. Im Ortskernbereich in direkter Nachbarschaft zu den öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Kindergarten und Kirche erscheinen diese Einrichtungen nicht angemessen. Wohngebäude sowie Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenso ausgeschlossen, da diese Einrichtungen in anderen Ortsteilen bereits ausreichend berücksichtigt sind.

Private Grünfläche im Bereich des bestehenden Fahrsilos

Da mit dem Auflassen der landwirtschaftlichen Nutzung die Notwendigkeit dieser baulichen Anlage (Fahrsilo) entfällt, nimmt die Gemeinde die Planung, wie im FNP, bereits angedacht wieder auf und fordert im Zuge der Umnutzung in die geplante Nutzung – Wohnen, den Rückbau der betonierten Fahrsiloanlage. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Diese wird entsprechend dem FNP in eine private Grünfläche rückgeführt, die dann den Übergang zum Außenbereich bildet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Grundgedanke des Bebauungsplanes beruht auf der Erhaltung der Ortsstruktur; durch Umnutzung und Revitalisierung des Bestandes, sowie durch Errichtung von Ersatzbauten, jedoch in Lage und Proportion dem Bestand folgend.

Die max. zulässige Grundfläche rechnet sich nach dem Bestand und der notwendigen Fläche zu Unterbringung der zulässigen Wohnungen und anderer Nutzung. Sowohl die Umnutzung des Bestandes, als auch die Errichtung von Neu-/bzw.- Ersatzbauten soll gewährleistet sein. Besonderes Ziel in der Ortsentwicklung für Oberneuching ist die Errichtung einer Tiefgarage zur Erreichung einer qualitätvollen Entwicklung des Ortskerns, dies erfordert eine dem gemäße Überschreitung der GR.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und die Angabe der maximalen Wandhöhe festgelegt. Darüber hinaus werden höchstens zwei Vollgeschosse definiert.
Die Grundfläche darf gem § 19 Abs. 4 BauNVO nur für die Tiefgarage, Nebengebäude, Stellplätze sowie deren Zufahrten um bis zu 126% überschritten werden. Durch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine weitergehende Überschreitung von 90% möglich. Die Überschreitung der festgesetzten GR ist notwendig, um eine ausreichende Erschließung der Tiefgarage, der Entsorgungseinrichtungen und die notwendigen Stellflächen auf dem Grundstück zu ermöglichen.

6.3 Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Die Festsetzung von Einzelhausbebauung mit der Festlegung zulässigen Wohnungen regelt die städtebauliche Nachverdichtung. Die Baulinie entlang der St. Martin Straße sichert die städtebauliche Abfolge, im Hinblick auf die weiteren Gebäude. Um die Homogenität der Gebäudefronten, insbesondere entlang der St.-Martin-Straße zu wahren, wurde hier jeweils eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie stellt hier als vordere Baulinie zur seitlichen Begrenzung des Straßenraumes, mit den Gebäuden im Norden, eine Art „Baufluchtlinie“ dar. Die Baulinie ermöglicht hier das Erhalten von bestehenden Raumkanten im Ortskern. Es werden keine Ausnahmen für ein Vor- oder Zurücktreten des Gebäudes oder von Gebäudeteilen zugelassen, um die homogene Struktur der Lochfassaden, die hier überwiegen, auch langfristig zu erhalten.
Das dort geplante Wohngebäude -Nord-, darf zum Erhalt der prägenden Struktur, mit max. 10 Wohnungen belegt werden. Das Gebäude -West-, das die Struktur der ehemaligen Dreiseithofanlage in Richtung Westen schließt, darf mit 3 Wohnungen belegt werden. Zusätzlich sind für dieses Gebäude andere, im MD zulässige Nutzungen gewünscht. Das Gebäude -Süd- ist ausschließlich Anderer, als Wohnnutzung zuzuführen. Diese bietet sich an, da die Lage, sowie die Erschließung in Verbindung mit den geplanten Stellplätzen die besten Vorraussetzungen dafür bieten. Diese Nutzungsdichte und -vielfalt entspricht der gewünschten Entwicklung für den Gemeindeteil Oberneuching.

6.4 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen und Nebengebäude.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze wird mit mind. zwei Stellplätzen pro Wohnung geregelt, da der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) nicht ausreichend ausgebaut ist. Die weiteren Nutzungen regeln sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung von Neuching, aktuell vom 16.09.1994.

6.5 Bauliche Gestalt

Um den regionaltypischen Gebäudetyp im Gemeindeteil Oberneuching – lang gestreckte Baukörper mit Satteldach – zu erhalten und weiterzuführen ist hier nur ein Haustyp mit einer Wandhöhe von mind. 6.00 – max. 6.50 m und einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen. Die Außenwandhöhe ist in diesem prägenden Bereich durch eine Höhenkote fixiert um die Höhenentwicklung im Besonderen bei Neubauten an den Bestand anzupassen.

Die Dachüberstände sind hier gleichmäßig in immer wieder kehrenden Maßen ausgebildet. Für den Geltungsbereich sollen diese aufgegriffen und für die zukünftigen Planungen festgeschrieben werden. Daher wird der Dachüberstand mit mind. 0,80 m bis max. 1,00 m festgesetzt.

Der Verzicht auf Dacheinschnitte und Dachterrassen verhindert das Entstehen von "Löchern" im Dach. Für die Wohnnutzung sind Dachaufbauten, differenziert nach Dachseiten, nur in begrenzter Anzahl zugelassen. Für das Gebäude -Süd- ist gemäß der Nutzung – ohne Zulässigkeit von Wohnungen – eine Firstbelichtung ausreichend. Im Rahmen einer zukünftigen Umnutzung wie z.B. zum Beherbergungsbetrieb sind dann, zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, die Dachaufbauten in Anlehnung an das Gebäude -Nord- auszuführen. Dies entspricht dann den Entwicklungszielen der Gemeinde.

6.6 Verkehrsfläche

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt im Süden über die *Eicherloher Straße* und im Osten, über die *St. Martin Straße*. Der Hofbereich mit den Stellplätzen, sowie die Tiefgaragenzufahrt sind über die *St. Martin Straße* erschlossen. Das Gebäude -Süd- und -West- sowie deren Stellplätze sind über die *Eicherloher Straße* erschlossen. Dies führt zu einer für alle Verkehrsteilnehmer sicheren Erschließung des Grundstückes, das durch die differenzierte Nutzung eine ganztägige Frequentierung mit sich bringt. Deswegen sind alle anderen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

6.7 Grünordnung

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen weist entlang der Westgrenze über eine Länge von ca. 60 m und einer Breite von ca. 10 m – 18 m, eine betonierte Fahrsiloanlage auf. In diesem Bereich sieht der Flächennutzungsplan einen etwa 12 m breiten Grünzug, als Übergang zum Außenbereich hin vor, der sich in den Norden fortpflanzt. Der Rückbau – Entsiegelung – mit anschließender Begrünung dieser Fläche erfüllt im Zuge der Umnutzung in Wohnen die bereits im FNP definierte Zielsetzung. Dies führt im Zuge der festgesetzten Pflanzungen zu einer Aufwertung des gesamten westlichen Ortsrandes.

Somit findet wieder ein harmonischer, der zukünftig geplanten Nutzung angepasster Übergang vom Innen- zum Außenbereich hin statt.

6.8 Werbeanlagen

Um den Ortskern, in direkter Nachbarschaft der öffentlichen Gebäude wie Rathaus, Kindergarten und Kirche,

nicht durch störende Werbeanlagen zu belasten, wurden hinsichtlich der Formen und Ausgestaltungen Festsetzungen getroffen um eine dorfgemäße Werbung zu gewährleisten.

6.9 Kinderspielbereich

Nach Art. 7 Bayerische Bauordnung wird für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen ein Kinderspielplatz gefordert. Diese Festesetzung kann aufgrund der Lage der Wohnungen vernachlässigt werden, da das Plangebiet direkt an den Außenbereich grenzt und in der Ausgestaltung der Übergangsfläche vom Innen- zum Außenbereich großzügige Flächen für Kinderspiel bereitgestellt sind. Der Sportplatz des Ortsteils Oberneuching liegt mit einer Entfernung von etwa 150 m in ausreichender Nähe um den Aktionsradius von spielenden Kindern zu berücksichtigen.

7. Immissionsschutz

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen und der landwirtschaftlichen Anwesen im Norden ist mit ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen zu rechnen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan ist kein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß §1aBauGB und §21BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da es sich hier nur um den Bestand, sowie um sog. Ersatzbauten zu den ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden handelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im bereits bebauten Ortsbereich, i. S. des § 34 BauGB. Die umweltschützenden Belange gem. §1a Abs. 3 BauGB wurden geprüft, ein Ausgleich ist nicht notwendig, da keine zusätzliche Überbauung / Versiegelung vorgenommen wird.

Gemeinde Neuching

.....

Hans Peis, Erster Bürgermeister

.....

Architektin V. Winzinger

Umweltbericht

1. Beschreibung der Planung

Umnutzung eins bestehenden Gebäudes -Süd- und Errichtung eines Ersatzgebäudes -Süd- sowie eines neuen Wohngebäuden -West- als Einzelhäuser mit insgesamt 13 Wohnungen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine dorfverträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Die Gebäude befinden sich im Innenbereich direkt gegenüber dem Dorfplatz, beim Rathaus und Kindergarten im Gemeindeteil Oberneuching. Sie werden über die Haupterschließungsstraße und eine untergeordnete Ortsstraße erschlossen.

Um die neuen Gebäude in den Bestand zu integrieren, sind diese den bestehenden Haustypen entlehnt. Um die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich wieder herzustellen ist ein Rückbau des Fahrsilos definiert.

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die bereits vorhandene Bebauung sowie die Innerortslage eröffnet die Möglichkeit der Nachverdichtung mit Wohnen und anderer Nutzung und bedarf deswegen keiner Alternative. Hauptziel ist es, den gewachsenen Ortskern belebt zu erhalten und dorfverträglich mit typischen Gebäuden zu sichern.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne als Einzelgehölz oder Hecke sind nicht zulässig.

Es müssen mindestens elf Bäume 1./2. Ordnung an den dafür vorgesehenen Stellen und in der vorgegeben Art gepflanzt werden

1.4 Beschreibung der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen des Außenbereichs. Im Norden grenzt es an bestehende Bebauung die teilweise noch mit landwirtschaftlichen Nutzungen belegt ist; im Osten verläuft die Haupterschließungsstraße, die Gemeindestraße St.Martin-Straße, im Süden die Gemeindestraße Eicherloher Straße.

1.4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bestandsermittlung im Rahmen mehrerer Ortstermine 2011, Luftbilder, FIS-Natur

1.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Das gesamte Planungsgebiet ist frei begehbar und einsichtig.

1.5 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

- Vorgaben des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.
- Vorgaben des gemeindlichen Rahmenplanes.

1.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

1.6.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Die im Planungsgebiet befindliche Fläche stellt sich größtenteils als versiegelte Fläche mit Bebauung dar.
- ein Bestand an Großgehölzen liegt nicht vor.
- kleinteilige Flächen mit Rasenbewuchs und Gartenziersträuchern sind vorhanden.

1.6.2 Schutzgut Boden

- Bislang liegt Versiegelung auf allen Flurnummern vor.
- teilweise kleinteilige Rasenflächen.

1.6.3 Schutzgut Wasser

- Das Gelände neigt sich von West nach Ost und leicht von Süd nach Nord
- Der Untergrund ist schlecht sickerfähig.

1.6.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche oder Frischluftschneise.

1.6.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche ist mit einem zur Hälfte abgerissenen Gebäude sowie einem weiteren Bestandsgebäude bebaut; entlang der westlichen Grenze befindet sich eine betonierte Fahrsiloanlage auf ganzer Länge des Grundstücks mit etwa 10 m Breite.

1.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

1.7.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzung einer Grünfläche auf ganzer Länge der Westgrenze mit einer Breite von ca. 12.0 m, im Anschluss an den vorhandenen Grünzug im Norden mit Verbindung zum Gehölzgürtel südlich der *Eicherloher Straße*.
- Anpflanzung von mind. 11 Großbäumen (Nist- und Nährgehölze für Insekten, Vögel und Fledermäuse).

1.7.2 Schutzgut Boden

- Erdmassenbewegung für Keller und Tiefgarage.
- Entsiegelung durch Herstellung einer Grünfläche mit Gehölzpflanzungen im Bereich der betonierten Fahrsiloanlage.

1.7.3 Schutzgut Wasser

- höhere Verdunstung (Evaporation) durch Sträucher und Bäume.

1.7.4 Schutzgut Klima/Luft

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung durch Begrünung, Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken.
- günstigeres Mikroklima durch Baumpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes (Luft-

feuchtigkeit, Staub, Temperatur).

1.7.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Verbesserte Ortskerngestaltung durch bauliche Festsetzungen der Gebäude im ländlichen Siedlungsgebiet.
- Einbindung in das Landschaftsbild durch die Fortführung des von Norden bis ans Planungsgebiet heranreichenden Grünzuges.
- Verbesserte Ortsrandgestaltung durch grünordnerische Festsetzungen.

1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch- und Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche langfristig weiter als versiegelte Fläche mit teilweise abgerissenem Gebäudebestand und einer ungenutzten Fahrsiloanlage bestehen bleiben.

1.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung

1.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Schaffung neuer Lebensräume für Tierarten durch Pflanzung heimischer Bäume und der Festsetzung der privaten Grünfläche an der westlichen Grenze.
- Vermeidung von Hitzeentwicklung durch Beschattung (Baumneupflanzungen).
- Vorhandene Erdmassen, insbesondere Oberboden, im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld der Bebauung wieder einbauen und in Anlehnung an bestehende Geländeform modellieren.
- Geringe Versiegelung der Verkehrsflächen durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplätze und deren Zufahrten.

1.9.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die Errichtung des Wohngebäudes -Nord- bedingt die Entsiegelung der an der westlichen Grenze gelegenen Fahrsiloanlage. Die damit verbundene Entstehung von Privatgärten und der -privaten Grünfläche- mit Großbäumen führt zu einer differenzierten Gestaltung der Freiflächen, die einen neuen Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Die Errichtung einer Tiefgarage trägt in gewissem Masse einer Entsiegelung Rechnung, da diese begrünt wird. Außerdem sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasserdurchlässig auszubilden. Zusätzliche Versiegelung wird so gering wie möglich gehalten.

1.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

In der dritten Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Einhaltung und die Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Neuching und/oder dem Planfertiger zu überprüfen.

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich im Innenbereich des Gemeindeteils Oberneuching. Er grenzt im Norden an bereits vorhandene Bebauung, im Süden und Osten an die Erschließungsstraßen des Ortsteils Oberneuching, sowie im Westen an den Außenbe-

reich – mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Durch die Bebauung kommt es **nicht** zum Verlust von Grünflächen.

Die Bebauung richtet sich nach den gegebenen ländlichen Strukturen und stellt einen harmonischen Übergang der Siedlungsstruktur in den Außenbereich dar.

Durch die Planung lässt sich langfristig, die Auswirkungen des Bestandes harmonisieren und die Belastung der Schutzgüter reduzieren.