Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	Bebauungsplans Friedhofsweg, Niederneuching
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-24a Bearb.: Ang
Plandatum	04.04.2008 17.06.2008 14.10.2008 04.11.2008

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die Fläche südlich des Talwegs bis zur ausgewiesenen Friedhofserweiterung in einer Tiefe von ca. 25 m als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich südlich davon ist als Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen, der westliche Bereich als Friedhofserweiterungsfläche.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Neuching hat beschlossen für den Teilbereich Flur Nr.190 einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für die drei Bauräume wurde, entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die unbebaubare Fläche südlich davon, im Übergang zur freien Landschaft, wird als private Grünfläche dargestellt. Im Westen der geplanten Bebauung wird eine ca. 1800 qm große Fläche für die Friedhofserweiterung ausgewiesen.

3.2 Maß der Nutzung

Den drei Bauräumen ist jeweils eine Grundfläche von 180 qm zugeordnet.
Es sind jeweils Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig, wobei je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen wird. Die zweigeschossigen Gebäude dürfen eine maximale Wandhöhe von 6,20 m erreichen. Für die Satteldächer wird, entsprechend der umgebenden Bebauung, eine Dachneigung von 25°-35° festgesetzt.

3.3 Erschließung, Garagen, Stellplätze. Müll

Die Erschließung erfolgt auf dem Friedhofsweg, der als Eigentümerweg gewidmet wird und in einem Wendehammer endet. Im Norden des Wendehammers sind die Garagen für die südlichen Bauräume angeordnet, der westliche Bauraum wird, auf Wunsch des Grundeigentümers, mittels eines Stichs vom Wendehammer aus erschlossen.
Den Gebäuden werden jeweils zwei Garagen/Carports zugeordnet, sowie ein weiterer, nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching notwendiger Stellplatz auf Privatgrund. Diese Stellplätze sind auch entsprechend der Stellplatzsatzung zu gestalten. Daher wurde in den Festsetzungen auf die Satzung verwiesen.
Die Flächen für Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in der Planzeichnung dargestellten Garagen/Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten um mehr als 50 % (§19 Abs.4 BauNVO) überschritten werden.
Aus städtebaulichen Gründen, und auch im Hinblick darauf, dass es sich bei der Neuausweisung nur um 3 Wohneinheiten handelt ist es nicht angezeigt, den Wendehammer noch größer auszubilden als vorgesehen. Wenn die ausgewiesene Fläche nicht ausreichen sollte ist es für die Anwohner zumutbar, dass die Müllgefäße an der Einmündung der Kirchenstraße bereit gestellt werden.

4 Umweltbericht

4.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde Neuching, im nordwestlichen Teil von Niederneuching eine öffentliche Grünfläche für eine Friedhofserweiterung (ca. 1.800 qm) sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit 3 neuen Bauparzellen (ca. 3.850 qm) auszuweisen. Ferner werden im westlichen und südlichen Teil private Grünflächen (1.680 qm) vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.900 qm. Die Erschließung erfolgt über den größtenteils schon vorhandenen Friedhofsweg. Grund für die Ausweisung ist der Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, besonders für junge Ortsansässige.

4.2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). Für die Bewertung des Umweltzustandes wurde neben einer Bestandsaufnahme vor Ort auch das ABSP des Landkreises Erding (Stand 2001) herangezogen.

Im Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich für den Friedhof sowie die Ausweisung für die beiden nördlichen Baukörper bereits dargestellt. Der südliche Bereich der Parzellen sowie der südliche Baukörper ist hier jedoch nicht als WA aufgenommen sondern als Grünfläche mit Spielplatz. Somit wird der Bebauungsplan nur teilweise aus der Flächennutzungsplanung entwickelt.

4.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Teil von Niederneuching zwischen Tal- und Friedhofsweg. Letzterer begrenzt den Geltungsbereich im Südosten, während im Süden Grünflächen anschließen. Die Westgrenze wird durch den Gewässerlauf der Dorfen gebildet. Danach erfolgt hier mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Im Norden grenzt eine Wiesenfläche und im weiteren Verlauf Bebauung an. Das Planungsareal selbst ist eine innerörtliche Wiesenfläche, die von eingewachsenen Gehölzen gerahmt wird.

4.3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die Fläche zur Untereinheit 051-A „Münchener Ebene". Das Baugebiet fällt im nördlichen Teil leicht, im südlichen Teil etwas stärker ab. An der Westgrenze befindet sich eine markante, bis ca. 5 m hohe Böschung zum Gewässerlauf – der sogenannte Moosrain. Nördlich angrenzend befindet sich ebenfalls eine

steilere Böschung. Der Untergrund im Naturraum ist überwiegend aus Niederterrassenschottern aufgebaut, welche von lehmig-sandigen, kiesigen Deckschichten geringer Mächtigkeit überdeckt sind. Als terrestrische Bodenform im Areal haben sich tiefgründige Parabraunerden mit fast vollständig entkalktem A- und B-Horizont entwickelt.

4.3.3 Klima / Luft

Klimatisch gehört der Naturraum zu den strahlungs- und sonnenbegünstigten Lagen im Landkreis, jedoch kommt es im Herbst zu erhöhter Nebelbildung. Das Kleinklima des Standortes wird durch die relativ geschützte Lage geprägt. Besondere klimatische Bedeutung besteht aufgrund der eher geringen Bebauungsdichte im Umkreis nicht.

4.3.4 Wasser

Die Münchener Schotterebene gehört aufgrund ihres Grundwasserreichtums hydrologisch zu den bedeutendsten Gebieten Bayerns. Allerdings befindet sich das Planungsareal auf der nicht grundwasserbeeinflussten Niederterrasse, d.h. es wird durch die Planung nicht berührt. Im Untersuchungsbereich sind weder ein Hochwasser- noch ein Trinkwasserschutzgebiet betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt westlich angrenzend verläuft jedoch die Dorfen, eines der wichtigsten Fließgewässer in der naturräumlichen Untereinheit. Ihr Lauf ist im ABSP unter der Nr. 7737B1.1 aufgenommen und als lokal bedeutsam eingestuft worden. Teile des Biotops sind nach § 13d BayNatSchG geschützt. Etwa 250 m östlich des Planungsareals und damit außerhalb des Einflussbereiches befindet sich der Mittlere-Isar-Kanal mit seinen biotopkartierten Dammböschungen.

4.3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes ist das Areal als Gebiet zwischen geringer und mittlerer Bedeutung (gemäß Leitfaden) einzuordnen. So wird es zwar als Grünland genutzt, jedoch befinden sich an den Rändern zwei ältere Birkenreihen, z.T. mit Unterwuchs aus heimischen Sträuchern sowie am Südrand eine eingewachsene Strauchhecke. Als auch aus landschaftsästhetischer Sicht besonders sensibel ist der Westrand zu bezeichnen – hier führt der sogenannte Moosrain, eine steile und weit einsehbare Böschung zu dem mit einigen großen Eschen sowie verschiedenen standorttypischen Sträuchern Gewässerlauf der Dorfen. An der Nordgrenze verläuft ebenfalls eine ausgeprägte Hangkante mit einigen markanten Eschen. Es werden aber keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

4.3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild im betroffenen Bereich stellt sich mit großzügigen Gärten und den innerörtlichen Grünflächen eher ländlich dar. Das Landschaftsbild ist demzufolge auch recht reizvoll – innerörtlich die bewegte Lage und dann der durch den prägenden Gewässerlauf der Dorfen geschaffene Übergang zur freien, relativ ebenen Landschaft. Es besteht gewisses Erholungspotential sowohl der Fläche selbst als auch in der Umgebung, die sich insbesondere für Radwanderungen eignet. Hervorzuheben ist auch der landschaftsbildprägende Moosrain.

4.3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Kulturhistorische Elemente oder bedeutende Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen sind so gut wie nicht gegeben; das Areal liegt quasi am Ortsrand und ist durch die vorhandene Randeingrünung sehr geschützt.

4.4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung des Baugebietes sind teilweise Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich, d.h. jetzt offene, bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftschneisen werden nicht verbaut, das Grundwasser nicht beeinflusst. Die Dorfen wird nicht unmittelbar beeinträchtigt, da die Bebauung einen gewissen Abstand hat. Die Fläche hat für den Naturhaushalt geringe bis mittlere Bedeutung (Innerörtliche Grünlandfläche mit maximal mittlerer Nutzungsintensität). Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind somit nicht nur durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme für die Bebauung gegeben sondern im Endeffekt wird durch die Gartenlandnutzung der gesamte Bereich in Anspruch genommen und damit die bestehende naturnahe Ausprägung zerstört. Die Gehölzbestände an den Rändern sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Negative Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild entstehen dadurch, dass die innerörtliche Grünfläche überbaut und damit ein naturnahes Ensemble entfernt wird. Des weiteren wird trotz einer Verschiebung der Bebauung die weit einsehbare Hangkante des Moosrains beeinträchtigt. Da die Neubebauung derzeit nicht unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt, wird die negative Wirkung verstärkt.

4.5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:
- Verschiebung der Bebauung nach Osten zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen des Moosrains
- Erhalt der Birkenreihen, sowie der Bäume im Norden
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im westlichen Hangbereich als Pufferzone zur Dorfen
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Hilfe entsprechender Festsetzungen
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen,
  Zufahrten und Wegen
- Festsetzung für sockellose Einfriedungen mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppen-
  schädigender Trennwirkungen.

4.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Nach dem Ausfüllen der Checkliste zum Vereinfachten Verfahren (liegt dem Umweltbericht bei) wird ersichtlich, dass nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Somit ist die Vereinfachte Vorgehensweise nicht möglich.

Das Gebiet ist aufgrund einer GRZ < 0,35 gemäß der Matrix Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt die Einordnung zwischen gering und mittel, was der Kategorie I bis II entspricht. Die Kompensationsfaktoren liegen hier zwischen 0,2 und 0,5 bzw. 0,5 und 0,8. Der durchschnittliche Faktor liegt somit bei 0,5. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere dem Baumerhalt und der Verschiebung der Baukörper sowie der Einrichtung eines Grünstreifens mit Pufferwirkung zur Dorfen, wird der Faktor an der Untergrenze mit 0,2 festgelegt.

Als Eingriffsfläche zählt der Bereich des WA inklusive dem neuen Teil der Erschließung sowie die Erweiterungsfläche des Friedhofes, da hier auch Neuversiegelung zu erwarten ist. Insgesamt entspricht das einer Fläche von ca. 5.800 qm. Die Grünfläche im Westen sowie die bestehende Erschließung sind nicht als Eingriffsfläche zu werten. Nach Multiplikation der Eingriffsfläche mit dem Faktor 0,2 ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1.200 qm.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche im Westen von Fl.Nr. 1296/3 Gemarkung Moosinning (Nachbargemeinde) erbracht. Das Grundstück befindet sich im Moosinninger Moos ca. 1,6 km südlich von Eichenried. Es wird etwa in der Mitte von einer Feldstraße durchschnitten. Der östliche Teil grenzt direkt an die Gfällach. Die Ausgleichsfläche selbst wird im Norden und Westen von einem Gehölzbestand aus niedermoortypischen Arten begrenzt. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Das Gelände ist relativ eben. Das Areal selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Anpflanzen von Strauchgruppen entlang der Grenzen mit ein paar eingestreuten Einzelbäumen aus Eichen und Birken. Ziel ist die Entwicklung von Weiden-Faulbaum-Gebüschen. Die verbleibende Fläche ist der Natürlichen Sukzession zu überlassen – zu erwarten ist hier zunächst eine Hochstaudenflur auf Niedermoortorf. Am Grundstücksrand im Süden ist auf ca. 2 m Breite spätestens alle 2 Jahre eine Pflegemahd durchzuführen.

4.7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Durchführung des Vorhabens wird eine innerörtliche Grünlandfläche mit wertvollem Baumbestand an den Rändern einer Wohnnutzung zugeführt. Es kommt zur Versiegelung von Teilbereichen und einem Verlust des gesamten, landschaftsästhetisch wertvollen Ensembles. Die anderen Schutzgüter unterliegen keinen erheblichen negativen Auswirkungen. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssten die benötigten Bauflächen dann an anderer, möglicherweise noch weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, d.h. Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden an anderer Stelle entstehen.

Der Standort für die Friedhofserweiterung ist aufgrund der Benachbarung des bestehenden Friedhofs als sinnvoll zu bewerten. Der Standort für das Wohngebiet erscheint nur bedingt geeignet, jedoch sind derzeit keine alternativen Standorte vorhanden.

4.8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Besondere Gutachten oder andere Voruntersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden. Da Auswirkungen lediglich durch die Bebauung entstehen, erscheint ein Monitoring im Sinne der Überwachung nicht erforderlich. Die Gemeinde wird jedoch prüfen, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im angegebenen Zeitraum umgesetzt werden.

4.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, im westlichen Ortsteil von Niederneuching eine Fläche für die Erweiterung des Friedhofs sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit drei neuen Bauparzellen auszuweisen. Das Wohngebiet liegt derzeit noch relativ losgelöst am Ortsrand, da die im FNP bereits dargestellten Baukörper noch nicht vorhanden sind. Die Ausweisung liegt in einem Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist durch bestehende Baumreihen bzw. Strauchhecken und Einzelgehölze in die Umgebung eingebunden. Nichtsdestotrotz stellt die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass Ausgleichsflächen erforderlich werden. Diese Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

Gemeinde: Neuching, den .....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)