Gemeinde Neuching

Bebauungsplan
„Moosinninger Straße“, Niederneuching
(Fl. Nr. 135, Gemarkung Niederneuching)

Begründung zum Bebauungsplan

Planung:

Markus Heilmaier
Dipl. Ing (FH), Architekt
Erlenstraße 20

85435 Erding
Tel.: 08122/40110
Fax: 08122/229055

Gemeinde Neuching
St. Martin Str, 9

85467 Oberneuching
Tel.: 08123/932660
Fax: 08123/932680

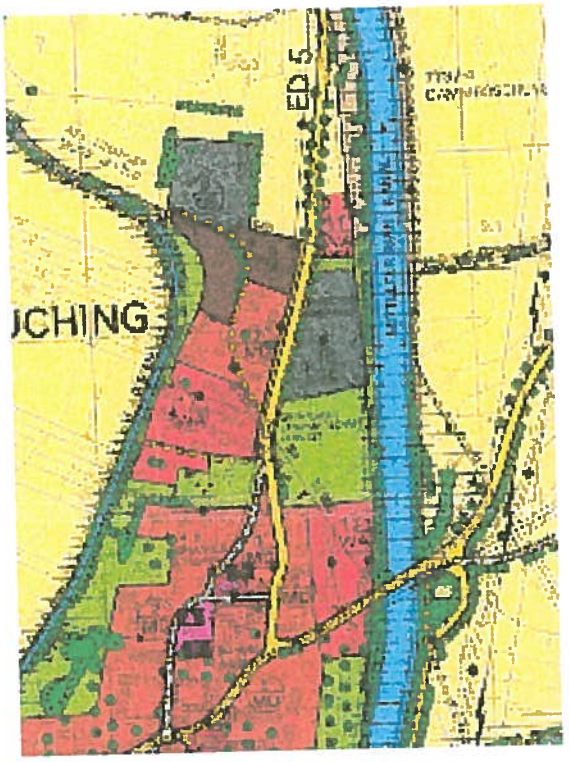
Oberneuching, den 12.02.2003

Hans Peis
Erster Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan:

- Ausschnitt Flächenutzungsplan
- Planungsrechtliche Voraussetzungen
- Planungsbeschluss
- Beschreibung des Planungsgebietes
- Erläuterung des Planungskonzepts
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück Fl. Nr. 135, Gemarkung Niederneuching liegt im Aussenbereich im Sinnen § 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt.

Planungsbeschluss

Da im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching eine bauliche Nutzung angestrebt wird, hat der Gemeinderat beschlossen, dort einen Bebauungsplan aufzustellen.
Gleichzeitig ist es möglich, im Zuge der Erschliessung den Geh- und Radweg zwischen Moosinning und Ortsanfang Niederneuching um ein Stück zu verlängern und an das geplante Radwegenetz anzuschließen.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Niederneuching, ausserhalb der bebauten Orteile. Die Entfernung zum Ortskern (Kirche, Schule) beträgt ca. 600 m.

Im Süden grenzt das Baugebiet an das Gewerbegebiet „Am Straßfeld“ an, getrennt durch einen Grünstreifen und einen geplanten Geh- und Radweg.
Im Westen wird das Gebiet von der ED 5; im Osten vom Mittleren Isarkanal begrenzt.
In nördlicher Richtung befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, die als Wiesen genutzt werden.

Das Grundstück ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als lw. Fläche ausgewiesen; eine entsprechende Änderung im neuen Flächennutzungsplan ist vorgesehen (WA).

Die überplante Fläche ist ca. 4.300 m² groß, misst in der Tiefe ca. 90 m und in der Länge ca. 170 m.

Es ist eben.

Das Grundstück liegt zudem zwischen Mittelerem Isarkanal und der der Kreisstraße ED 5. Der Abstand zur nächstliegende Bebauung im Süden beträgt ca. 30 m.

Das Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Erläuterung des Planungskonzepts

Im Planungsbereich sollen drei Häuser errichtet werden. Desweiteren sind 3 Garagen mit insgesamt 6 Stellplätzen vorgesehen.
Die Anzahl der Garagen und Stellplätze entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching.

Die Ausweisung ist als WA vorgesehen.

Es ist eine GFZ von 0,3 vorgesehen; I + D als Höchstgrenze bei einer Grundfläche von max. 130 m². Im Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss zulässig.

Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig, wobei eine davon als Einliegerwohnung vorgesehen ist.

Diese Festsetzungen werden der Lage des Grundstücks am Ortsrand gerecht und setzen insgesamt eine maßvolle Bebauung voraus.

Die Erschliessung erfolgt über eine Stichstraße, die in einen Wendeplatz mündet. Im Süden des Baugebietes soll ein Geh- und Radweg errichtet werden, der den bereits bestehenden Radweg an den noch zu errichtenden Radweg entlang des Kanals nach Süden anbinden soll.

Wasserleitung und Kanal liegen in der Nähe des Baugebietes und könenn entsprechend verlängert werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Bestandsaufnahme und Bewertung:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden von Niederneuching. Die westliche Begrenzung des Planungsareals wird durch die Kreisstraße ED 5 gebildet, die östliche vom Mittleren Isarkanal. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, getrennt durch eine Wiese mit Bäumen. Im Süden folgt das Gewerbegebiet „Am Straßfeld". Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit 051-A „Terrassen der Münchner Schotterebene mit dem Erdinger Moos" zuzuordnen. Das Gelände ist eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist eher gering einzustufen, jedoch befinden sich mit dem biotopkartierten Magerrasenflächen des Mittleren Isarkanals für die Natur wertvollen Flächen im unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

Die künftige Nutzung der Fläche als Bauland bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Versiegelung mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher
- Mit dem Verbot der Errichtung von Zäunen mit Sockel werden tiergruppenschädigende Trennwirkungen vermieden.
- Für Stellflächen, Garagenzufahrten und Feuerwehrumfahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Neuausweisung:
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Mit einer geplanten GRZ unter 0,35 ist das Planungsgebiet entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren" als Typ B I (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft) einzuordnen. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen erscheint ein Kompensationsfaktor im mittleren Bereich von 0,35 angemessen.
Bei einer Eingriffsfläche von 4.300 m² ergibt das mit dem mittleren Multiplikator 0,35 einen Aus-

gleichsflächenbedarf von ca. 1.500 m².
Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird mit der nördlichen Teilfläche von Fl. Nr. 1290/6, Gemarkung Moosinning erbracht. Die Fläche befindet sich im „Hinteren Finsinger Moos“ und wird derzeit im nördlichen Bereich als Grünland, im Süden hin zur Straße wird eine Teilfläche kleingärtnerisch genutzt. Die Nordgrenze wird von einer biotopkartierten Strauchhecke (Biotop Nr. 2023) aus Hasel, Weide und Holunder gebildet, im Osten findet sich als Abgrenzung zu ebenfalls kleingärtnerisch genutzten Flächen unterschiedlichster Gehölzbestand aus heimischen und fremdländischen Arten. Im Westen überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland. Die Grundstücksgrenzen werden durch Gehölzhecken gegliedert.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch nachstehende Maßnahmen:
Anlage von wechselfeuchten Mulden und Senken auf ca. 800 m² Fläche als Lebensraum und Rückzugsgebiet für Amphibienarten und Insekten. Abtransport des Erdaushubes. Initialpflanzug mit Moorbirken, Pflanzqualität Sol. 3xv, mB, 250-300 in Anlehnung an die gebietstypischen Birkenbruchwälder. Natürliche Sukzessionsentwicklung mit Zielrichtung Birkenbruch auf den verbleibenden Flächen.

Durch die Festsetzung bezüglich der Begrünung, der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Aufwertung der benötigten Ausgleichsflächen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisches Gegengewicht zur notwendigen Neuausweisung von Bauflächen geschaffen. Die Kompensationsflächen für den Eingriff werden auf einem Flurstück ausserhalb der Planfläche zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.