Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	Flur Nr. 51, Niederneuching
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-36 Bearb.: Ang/Baz
Plandatum	24.03.2015 28.07.2015 und 19.08.2015 24.11.2015

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat Neuching hat am 21.10.2014 beschlossen für die Grundstück Flur Nr. 51, 52 und 59T, Gemarkung Niederneuching, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der bestehende Hof mit angrenzendem Stall auf Flur Nr, 51 soll abgerissen werden, die Landwirtschaft wird jedoch fortgesetzt, aber nun nur noch durch Felderbewirtschaftung. Geplant ist nun, auf den Flur Nrn. 51 und 52 die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, grundstücksübergreifend. Ebenfalls grundstücksübergreifend (Flur Nr. 51 und 59) ist die Erweiterung der bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Halle geplant. Die bestehende Bebauung auf Flur Nr. 51 soll, wie auch die vorgenannten Nutzungen nun durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde am 07.01.2015 mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt. Zudem handelt es sich um ein bebautes Gebiet, in dem eine maßvolle Verdichtung vorgenommen wird, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die zu überplanende Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das ebene Planungsgebiet liegt im Südwesten von Niederneuching, nördlich der Staatsstraße St 2082.

Für das Planungsgebiet wird, entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Dorfgebiet festgesetzt. Der Eigentümer von Flur Nr. 51 betreibt noch Landwirtschaft jedoch ohne Viehhaltung. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten im Osten des Planungsgebiets und den dazugehörenden Stellplätzen. Im Westen des Planungsgebiets existiert ein zweigeschossiges Einfamilienhaus, das auch im Bestand erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden soll. Im Nordwesten existiert eine Scheune, derzeit noch mit angebautem Stall. Da die Viehhaltung aufgegeben werden soll, wird dieser Bereich aufgelassen und die gesamte Scheune erweitert. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt beibehalten, die Scheune dient als Unterstellplatz für die für die Felderbewirtschaftung erforderlichen Fahrzeuge sowie als Lagerfläche für landwirtschaftliche Produkte. Da die Gebäude teils grundstücksübergreifend geplant werden werden die bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuhebend dargestellt. Eine Neuteilung der Grundstücke unter Einhaltung der Abstandsflächen wird erforderlich.

Die höchstzulässige Grundfläche wird für jeden Bauraum gesondert festgesetzt. Die geplanten Kubaturen entsprechen der umgebenden Bebauung. Die Ermittlung einer

GRZ ist nicht möglich, da die Grundstücksteilung, wie bereits erwähnt, neu geordnet werden muss.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um 10 % überschritten werden. Zusätzlich darf die höchstzulässige Grundfläche auch noch durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO durch Garagen/Carports, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 bezogen auf den Planungsumgriff überschritten werden.

Sämtliche Hauptgebäude können zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 6,50 m errichtet werden. Es sind entsprechend der Umgebungsbebauung für die Wohnhäuser nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von maximal 35° zulässigen Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren darf zusammen maximal 1/2 der Gebäudelänge betragen. Der First der Gauben bzw. der Wiederkehren muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Für das landwirtschaftliche Gebäude ist außermittiger First zulässig und eine Dachneigung von maximal 25°.

Pro Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig, Um die versiegelte Fläche mit Gebäuden, auch Nebengebäude, zu reduzieren wird festgesetzt, dass nur ein Garagenstellplatz pro Wohneinheit zulässig ist. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sollen als offene Stellplätze errichtet werden. Würden jeweils 2 Garagen errichtet, hätte man einen Garagenhof mit 24 Stellplätzen, was städtebaulich nicht wünschenswert wäre. Hinzu kommt, dass damit dann auch die zulässige Länge der Grenzgaragen überschritten wäre. Die Garagen, sind mit Satteldächern mit einer maximalen Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude sowie mit begrünten Flachdächern zulässig.
Um die versiegelten Flächen und damit den Eingriff zu minimieren müssen Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen und interne Wege aus wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke oder Rasengittersteinen erstellt werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum, heimischer Art zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Bäume entlang der Straße können darauf angerechnet werden. Für Hecken und Sichtschutzpflanzen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Da das Planungsgebiet bisher keinen nennenswerten Baumbestand hat werden die Festsetzungen als Minderung des Eingriffs angesehen.

Neuching, den,.....

.....
Hans Peis, Erster Bürgermeister