| | |
|---|---|
| Gemeinde | Neuching<br>Lkr. Erding |
| Bebauungsplan | An der Dorfen |
| Grünordnung | Stefan J. Hierl<br>Landschaftsarchitekt<br>Watzmannstraße 10<br>81541 München |
| Planfertiger | **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de<br><br>Az.: NEC 2-43 Bearbeiter: Ang, Goe |
| Plandatum | 27.02.2018<br>19.12.2017 (2. Entwurf)<br>10.10.2017 (Entwurf) |

# Begründung

# Inhaltsverzeichnis

**A BEGRÜNDUNG ..... 3**

1. Anlass und Ziel der Planung ..... 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 3
   - 2.1 Landes- und Regionalplan ..... 3
   - 2.2 Flächennutzungsplan ..... 6
   - 2.3 Verfahren ..... 7
   - 2.4 Bodenschutz ..... 8

3. Plangebiet ..... 9
   - 3.1 Lage ..... 10
   - 3.2 Nutzungen ..... 10
   - 3.3 Eigentumsverhältnisse ..... 10
   - 3.4 Erschließung ..... 10
   - 3.5 Emissionen ..... 10
   - 3.6 Flora/ Fauna ..... 11
   - 3.7 Boden ..... 11
   - 3.8 Denkmäler ..... 13
   - 3.9 Wasser ..... 13
   - 3.10 Sonstiges ..... 14

4. Städtebauliches Konzept ..... 14

5. Planinhalte ..... 14
   - 5.1 Art der baulichen Nutzung ..... 14
   - 5.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 14
   - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 15
   - 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ..... 15
   - 5.5 Bauliche Gestaltung ..... 15
   - 5.6 Verkehr und Erschließung ..... 16
   - 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ..... 17
   - 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung ..... 19
   - 5.9 Immissionsschutz ..... 20
   - 5.10 Altlasten, Bodenschutz ..... 21
   - 5.11 Flächenbilanz ..... 21

6. Alternativen ..... 21

7. Verwirklichung der Planung ..... 21

**B ANLAGEN ..... 22**

# A BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuching hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 31.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Dorfen“ beschlossen. Das bisher unbebaute Gebiet (abgesehen von einem Bestandsgebäude) steht der Gemeinde als Wohnbauentwicklungsfläche zur Verfügung. Da ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde besteht, begrüßt die Gemeinde Neuching die Möglichkeit den Bebauungsplan aufstellen zu können.

Das Plangebiet liegt nördlich an der Münchner Straße und wird im Norden von der Dorfen begrenzt. Da sich östlich, westlich und nördlich (jenseits der Dorfen) Wohnnutzungen im Bestand befinden, eignet sich die Fläche zur Entwicklung.

Die Verkehrslärmemissionen der Münchner Straße sind im Aufstellungsverfahren zu bearbeiten.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das am 01.09.2013 in Kraft getreten ist, werden folgende **Ziele (Z)** verbindlich festgelegt und folgende **Grundsätze (G)** für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:

**LEP 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung/ LEP 1.1.3 Ressourcen schonen**
**Z**
Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
**Z**
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
**G**
Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>
Die Planung sieht eine Entwicklung zwischen dem Ortsbereich und Siedlungsansätzen entlang der Münchner Straße vor. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche (als Misch- und Wohngebiet) dargestellt. Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen.

**LEP 1.3.1 Klimaschutz/ LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel**
**G**
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer

integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase

**G**

Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

**G**

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung sieht eine Entwicklung auf Flächen vor, die am Ortskern angegliedert sind. Durch die Lage sind z.B. Hitzestaulagen nicht zu erwarten, da jederzeit für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt ist. Das nahe Fließgewässer der Dorfen und das dort gelagerte Biotopverbundsystem sorgt für ausreichend Luftaustauschbeziehungen, zumal es an der gegenständlichen Stelle in günstiger West Ost Richtung orientiert ist.

**LEP 3.1 Flächensparen**

**G**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

**G**

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung sieht eine flächensparende Entwicklung vor. Dadurch wird eine flächenintensive Entwicklung vermieden. Dies erfolgt über die Zulässigkeit einer flächenschonenden Mehrfamilienhausbebauung und der Zulässigkeit von Doppelhäusern. Ferner werden die spezifischen Eigenarten des Plangebietes (Lage am Fließgewässer mit Biotopverbundsystem von regionaler Bedeutung) berücksichtigt und bilden die planerische Grundlage für die Bauleitplanung.

**LEP 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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit Hilfe der geplanten Entwicklung wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorbereitet, diese sind jedoch bereits von baulichen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen umgeben.

**LEP 3.2 Vermeidung von Zersiedelung**

**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. […].

Berücksichtigung im Bebauungsplan
Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und ist an 3 Seiten von anderen Baugebieten umfasst. Es bindet an bestehende Siedlungsbereich an.

Der **Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14),** mit Stand vom Dezember 2016, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

**B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen**
1. Natur und Landschaft
1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung
G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.
**B II Siedlung und Freiraum**
1 Leitbild
G 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden.
G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum
Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.
Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern (B II Z 4.2.1 unverändert).
Z 4.6.1 Regionale Grünzüge sollen
• zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
• zur Gliederung der Siedlungsräume
• zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen (B II Z 4.2.2, Abs. 1 unverändert).

Abb.: 1 RP Karte 2 Siedlung und Versorgung, Kreismarkierung des Plangebietes

Berücksichtigung im Bebauungsplan
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederneuching, nach Fortschreibungsentwurf des Regionalplans in der Nähe des überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems an der Dorfen. Es liegt nahe am Ortskern von Niederneuching.

Das Plangebiet ist bereits von Wohnnutzungen und anderen baulichen Nutzungen umgeben. Die geplante Schaffung von Wohnraum dient auch dazu, die Attraktivität der Ortsteile gegenüber dem Hauptort Oberneuching aufrecht zu erhalten.

Durch die Planung wird die räumliche Trennung zu Oberneuching nicht gefährdet und die Erkennbarkeit der Siedlungskanten bleibt erhalten.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching stellt das Plangebiet als Misch- und als Wohngebiet dar. An der Dorfen bzw. am Kampelbach liegen Grünflächen. Die Dorfen ist als Fläche mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Mehrere vorhandene Bäume sind dokumentiert. An der Münchner Straße (St 2082) ist eine Bauverbotszone und Verkehrsbegleitgrün zu berücksichtigen.
Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden soll, ist

eine Änderung im Parallelverfahren nicht erforderlich. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

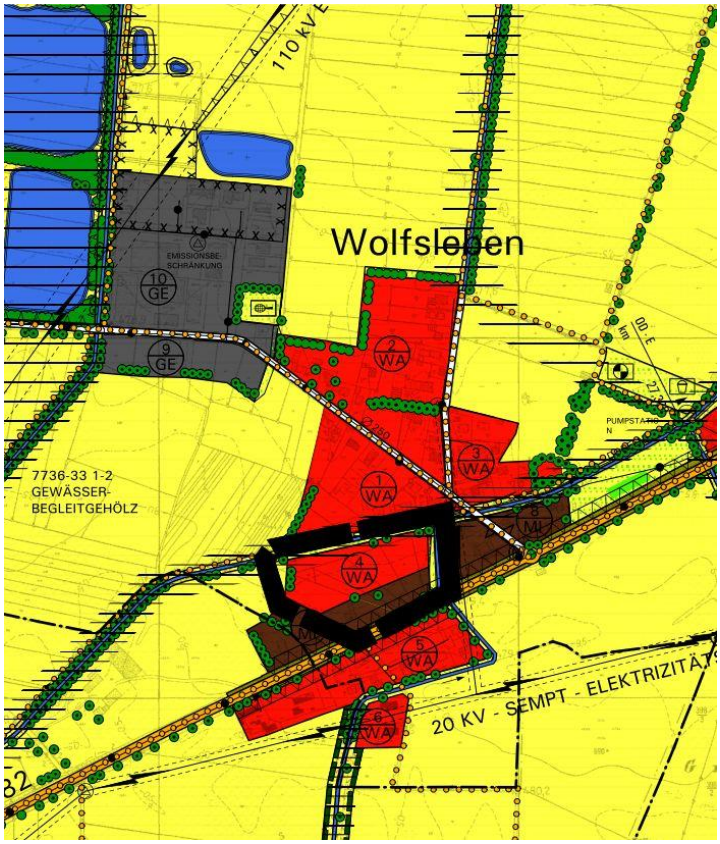


*Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Bebauungsplanes, ohne Maßstab*

## 2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 b BauGB mittels des beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Es wird eine Wohnnutzung festgesetzt und das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die festgesetzte Grundfläche (GR) beträgt in Summe weniger als 4.500 qm und damit unter 10.000 qm.
Das Plangebiet umfasst 15.155 qm.

Hinsichtlich des Verfahrens sind die Vorgaben des § 13 a BauGB zu berücksichtigen. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) bestehen.
Bei Anwendung des § 13a BauGB sind die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGb anzuwenden, demnach kann:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

## 2.4 Bodenschutz, Bedarfsermittlung

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil Niederneuching insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu für insgesamt 4 Flächen, die nach ihrer Einschätzung als Entwicklungsflächen einzustufen sind oder ein Nachverdichtungspotenzial bieten würden, geprüft. Im Ergebnis sind für 2 Flächen aufgrund der privaten Bevorratung aktuell keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten (Flächen 2 und 3). Die übrigen Flächen sind bereits von Bebauungsplanverfahren erfasst und werden demnächst bebaut (Flächen 1 und 4). Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial sind nicht zu erkennen, diese unterliegen bereits Bebauungsplänen und sind im Übrigen meist durch steigende Wohnraumansprüche der Eigentümer nicht geeignet einen Einwohnerzuwachs aufzunehmen.

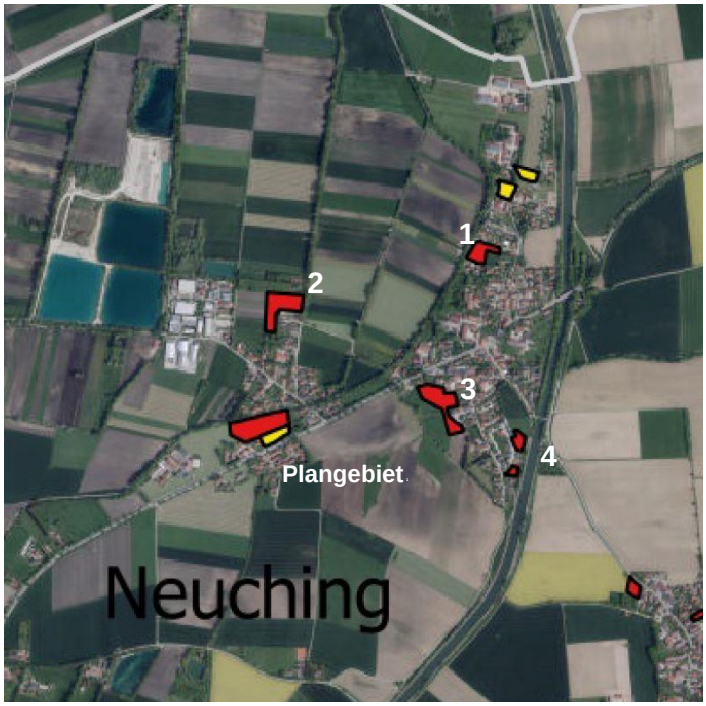


*Abb 3. Wohnbauflächenreserven in Niederneuching, Quelle: PV München, Wohnbauflächenreservern in der Region 14, hier Landkreis Erding, ohne Maßstab (gelbe Flächen: Mischgebiet)*

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach momentan

nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Die herangezogenen Flächen sind verfügbar.

Um den Bedarf weiter zu unterstreichen, ist zu berücksichtigen, dass in der Gemeinde Neuching seit dem Jahr 2012 (Lößbergfeld) kein weiteres Baugebiet erschlossen wurde. Im gegenständlichen Baugebiet werden 17 Parzellen durch die Gemeinde veräußert. Die Nachfrage nach diesen Baugrundstücken übersteigt schon jetzt das Angebot um ein Vielfaches.
Alle übrigen Baugrundstücke, im gesamten Gemeindegebiet, sind in privater Hand und werden nur nach und nach, ohne Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde veräußert.
Unter Berücksichtigung der durch das Bayerische Landesamt für Statistik prognostizierten Einwohnerentwicklung für die Region München und auch für die Gemeinde Neuching (siehe Tabelle weiter unten), entspricht das Angebot, dass durch die vorliegende Planung hergestellt wird, einem moderaten Wachstum. Das Angebot kann nur einen Teil der Nachfrage abdecken. Beim Blick auf die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre bestätigt sich im Übrigen auch der Anlass für die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken.

| Jahr | Bevölkerung zum 31.12.* Stand insg. | darunter weiblich | Veränd. gegenüber Vorjahr | darunter weiblich |
|---|---|---|---|---|
| 2006 | 2.361 | 1.139 | -4 | -2 |
| 2007 | 2.383 | 1.157 | 22 | 18 |
| 2008 | 2.386 | 1.152 | 3 | -5 |
| 2009 | 2.398 | 1.159 | 12 | 7 |
| 2010 | 2.411 | 1.179 | 13 | 20 |
| 2011 | 2.429 | 1.209 | 18 | 30 |
| 2012 | 2.427 | 1.201 | -2 | -8 |
| 2013 | 2.473 | 1.223 | 46 | 22 |
| 2014 | 2.474 | 1.223 | 1 | 0 |
| 2015 | 2.527 | 1.235 | 53 | 12 |
| 2016 | 2.550 | 1.252 | 23 | 17 |
| 2028 | 2.880 | Bevölkerungsprognose | | |

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung Neuching, (* Einwohnerdaten 2016 zum 30.06.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Niederneuchings. Es schließt an die Münchner Straße (St 2082) mit seiner südlichen Geltungsbereichsgrenze an. Östlich reicht der Geltungsbereich bis nahe an den Kampelbach, nördlich begrenzt die Dorfen das Plangebiet. Im westlichen Bereich liegt ein Bestandsgebäude (Wohnnutzung) an. An allen Grenzen liegen Siedlungsflächen an, wenn auch teilweise durch Verkehrsflächen oder Grünflächen, bzw. Fließgewässer getrennt.
Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnr.: 448/3, 457/4, 457/6 (teilweise), 761/1, 762, 763, 767,768,769, 770, 771, alle Gemarkung Niederneuching. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,9 ha.

## 3.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten ist eine Wohnbebauung vorhanden. Entlang der Münchner Straße (St 2082) steht eine Laubgehölzhecke. Die nördlich gelegene Dorfen und der östlich zufließende Kampelbach sind nicht Bestandteil des Umgriffes.
Das Plangebiet liegt etwa einen Meter unter dem Niveau der Münchner Straße, ist an sich jedoch weitgehend eben. Es fällt leicht zur Dorfen hin ab.

## 3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Eigentum einer Erbengemeinschaft und der Gemeinde Neuching. Im Rahmen eines freiwilligen Umlegungsverfahrens werden die Flächenansprüche anteilig aufgeteilt.

## 3.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Münchner Straße, St 2082) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (im Trennsystem) sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.
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.
An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Abwasserleitung (Niederschlagswassereinleitung in die Dorfen) im Bestand vorhanden, die bereits grundbuchlich gesichert ist.

## 3.5 Emissionen

Als externe Emittenten sind die Landwirtschaft und der Verkehrslärm zu berücksichtigen. Die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen sind zu ertragen und für die ländliche Lage des geplanten Wohngebietes ortstypisch. Die Emissionen der angrenzenden Straße werden in einem Schallgutachten ermittelt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen in der ersten Zeile der geplanten Bebauung erforderlich um die schützenswerten Nutzungen umsetzen zu können.

## 3.6 Flora/ Fauna

Bisher wird die Fläche als Grünland überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Durch die intensive Bewirtschaftung besteht eine geringe Bedeutung als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten. Umso bedeutsamer sind dadurch aber die Randbereiche der Fläche, an denen es bestehende Gehölze gibt, die wichtige Biotopfunktionen übernehmen.

Als besondere Grünstruktur ist die Laubgehölzhecke aus Bäumen und Sträuchern an der Münchner Straße zu berücksichtigen. Entlang der Dorfen und des Kampelbaches sind weitere wichtige Ufervegetationsstrukturen in Form von Einzelbäumen vorhanden, die im Falle der Dorfen (Regionalplan der Region 14) als überörtliches und regionales Biotopverbundsystem und als kartiertes Biotop (nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop- Biotopkartierung Bayern, Flachland) zu beachten sind. Die Randgehölze liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nach der amtlichen Biotopkartierung liegt das kartierte Biotop außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan An der Dorfen, Gemeinde Neuching, Büro Fisel und König, Freising, 10.10.2017, Anlage 1) erstellt. Dieses stellt fest, dass die relevanten Artengruppen Vögel und Amphibien unter Umständen betroffen sind, das Vorkommen von Fledermäusen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.Das Plangebiet ist im Übrigen als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.

*Abb.4 Biotope (grün umrandet), ohne Maßstab, Quelle: LfU, Biotopkartierung Flachland, Stand 19.10.2017*

## 3.7 Boden

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die wesentliche Aussagen zum Bodenaufbau, zur Gründung, Baugruben und zur Niederschlagswasserversickerung trifft. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt (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, Anlage 3).

### *3.7.1 Bodenaufbau*

Die Geologische Karte beschreibt das Plangebiet (Lage in der Münchner Schotterebene) als Kies, sandig. Es gehört zur geologischen Einheit: Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) quartären, bzw. pleistozänen Ursprungs. Sinterkalk Inseln (Kalktuff, Alm), Kalk, locker bis Kalkstein, porös kann auftreten. Darüber können jüngere anmoorige Ablagerungen liegen.
Gemäß oben genannten Baugrundgutachten, zeigen sich im Plangebiet sehr einheitliche Baugrundverhältnisse. Unter einer 0,4 bis 0,6 m mächtigen Mutterbodendecke folgen bis zur Endtiefe der durchgeführten Aufschlüsse bi 4 m unter GOK schluffig - sandige Kiese (mit wechselnden Anteilen). Diese Kiese stellen den tragfähigen Baugrund dar. Torfe oder Auelehme sowie Auffüllungen wurden nicht erkundet.

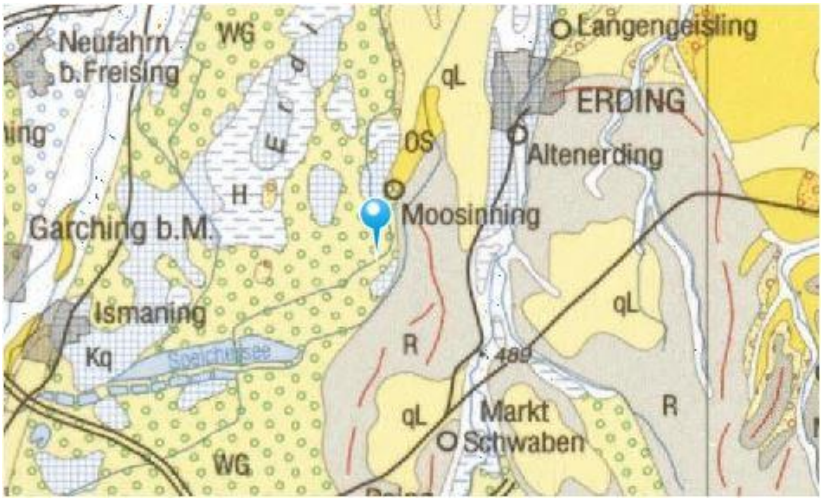


*Abb. 5 Geologische Karte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: LfU, Geobasisdaten, Bay. Vermesssungsverwaltung 2015 (Plangebiet: blaue Stecknadel)*

### *3.7.2 Versickerungsfähigkeit*

Die Versickerungsfähkeit wird aufgrund der Bodenaufschlüsse des o.g. Gutachtens und dem geolgischen Aufbau als grundsätzlich gut bewertet. Das Gutachten beziffert den $k_f$ - Wert mit 1 x $10^{-4}$ m/s. Die Böden sind damit als stark durchlässig 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.

### *3.7.3 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden im Baugrundgutachten nicht aufgeschlossen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Die Bauherren sind dennoch nicht von der Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG entbunden. Demnach sind auffälige Bodeneigenschaften beim Aushub der Baugrube zu melden.

## 3.8 Denkmäler

### *3.8.1 Bodendenkmäler*

**Archäologische Fundstellen** werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

Das nächstgelegene Bodendenkmal (Aktennr. : D-1-7737-0391- Körpergräber des frühen Mittelalters.) liegt in etwa 750 m nordwestlicher Richtung an der Münchner Straße.

### *3.8.2 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.

## 3.9 Wasser

### *3.9.1 Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.10.2017) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Nächstgelegene Messtelle: 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.

### *3.9.2 Hochwasserschutz*

Trotz der Lage an der Dorfen und am Kampelbach 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.

### 3.10 Sonstiges

An der Münchner Straße (St 2082) ist eine Bauverbotszone von 15 m zu berücksichtigen. Entlang der Straße ist bereits ein Radweg vorhanden, weitere Ausbaupläne liegen nicht vor. Der Anbau durch eine Trafostation und eine Garage sind grundsätzlich möglich.

Gesetzlich geschützte Bereiche liegen in Form von nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen an der Dorfen (Fließgewässer und Ufervegetation) vor (BK Nr. 7737-1056).

## 4. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem Gebiet Wohnnutzungen für eine breite Bevölkerungsschicht zu ermöglichen. Deswegen sind Einzel- und Doppelhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Es ist eine dichte Bebauungsstruktur vorgesehen, die sich aber grundsätzlich in das lokale Ortsgefüge eingliedern soll. Die Grünstrukturen, v.A. die Ufervegetation am Kampelbach und an der Dorfen sollen soweit möglich erhalten bleiben. Die Erschließung erfolgt über 2 Zufahrten und eine Wendeanlage im äußersten Nordwesten. Ein Durchstich zu unbebauten Restflächen sichert die Zufahrt für landwirtschaflich Nutzfahrzeuge.

Die Zufahren sind ausreichend breit geplant um mehrere öffentliche Stellplätze zu ermöglichen und eine Straßenraumbegrünung zu sichern. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des Niveauunterschiedes zwischen Baugebiet und der höher gelegenden Münchner Str. ist geplant die Zufahrtsstraßen ebenfalls höher zu legen. Damit kann ein Herausragen aus dem Grundwasser möglich werden für die Wohngebäude. Dennoch wird das konstruktive und technische Absicherung gegenüber dem Eindringen von Grundwasser empfohlen.

Als grünordnerische Ziele sind die Durchgrünung des privaten und öffentlichen Raumes, der Erhalt und die Weiterentwicklung der Laubgehölze an der Dorfen und des Kampelbaches zu nennen. Die artenschutzrechtlichen Aspekte der Entwicklung werden bearbeitet.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten. Der Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen wären für das gegenständliche Plangebiet unverhältnismäßig groß.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden je Bauraum Grundflächenzahlen festgesetzt um die bauliche Dichte zu steuern und für einen ortstypischen Anteil unbebauter Grundstücksflächen, die gärtnerisch genutzt werden können, zu sorgen.
Die Grundflächenzahlen sind überwiegend gleichmäßig verteilt, bei Einzelhäusern Typ $E_{2,}$ dies entspricht Mehrfamilienhäusern, und Hausgruppen sind entsprechende Erhöhungen festgesetzt.

Mit den Überschreitungen für die Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO kann eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei Einzelhäusern Typ $E_1$ (dies entspricht Einfamilienhäusern) und Doppelhäusern erzielt werden. Bei bei Einzelhäusern Typ $E_2$ (Mehrfamilienhäusern) und Hausgruppen ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, bedingt durch den höheren Bedarf an den Stellplätzen, u.a. Damit sind ausreichend Flächen für die gebietstypische Nutzung einer baulichen Verwendung vorbehalten.

Grundsätzlich sind 2 Vollgeschosse möglich im Bereich der Einzelhäusern Typ $E_2$ (Mehrfamilienhäusern) sind 3 Vollgeschosse zulässig.

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.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile und Terrassen ist eine geringfügige Überschreitung möglich.
Es wird die offenen Bauweise festgesetzt, es sind Einzelhäuser (Typ $E_1$ - dies entspricht Einfamilienhäusern und Typ $E_2$ - dies entspricht Mehrfamilienhäusern) Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig.
Die Geltung der der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Tiefgaragen ist auf festgesetzte Flächen und innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.
Nicht überdachte Stellplätze sind auf den gesamten Flächen des Baugrundstückes möglich um den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität einzuräumen.
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching ist anzuwenden.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist ausschließlich Satteldach zulässig. Dachneigungen werden festgesetzt und die Gestaltung von Außenwänden wird geregelt, um ein einheitliches Bild zu fördern. 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 abszustimmen um zu starke Kontraste zu vermeiden.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### *5.6.1 Verkehrserschließung*

Das Plangebiet wird über 2 Zufahrten direkt von der Münchner Straße (St 2082) erschlossen. Im Nordosten ermöglicht eine Wendeanlage die Bebaubarkeit des sich dort verjüngendem Geltungsbereich. Ein schmaler Feldweg sichert die Zufahrt zur dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird.
Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 6,7 m nicht gegeben.

### *5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Es erfolgt ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sind in der Münchner Straße 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 oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

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.

### *5.6.4 Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt über die kommunale Restmüllentsorgung. Die Zufahrtsstraßen und die Wendeanlage sind in ausreichender Größe dimensioniert.

## 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Das grünordnerische Konzept 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 die nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen:

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

Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden ebenfalls mit Bäumen überstellt, um auch hier eine wirksame Durchgrünung zu gewährleisten. Es werden Mindestgrößen für die Baumpflanzgruben auf Tiefgaragen festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die Bäume auch langfristig entwickeln können.

Der Erhalt von bestehenden Bäumen an den Fließgewässern (Für sämtliche zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen des Kronen- und Wurzelbereiches entsprechend DIN 18920 vorzusehen) und zusätzliche Baumneupflanzungen am Ufer sorgen für eine ökologische Aufwertung dieses Bereiches.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Entlang der Fließgewässer wird ein extensiver Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser bindet die Bebauung zu den Gewässern hin ein und sorgt für den notwendigen Abstand. Befestigungen sind hier nur als Schotterrasen, und soweit für den Unterhalt der vorhandenen Kanalleitung notwendig, zulässig.

Die KfZ-Stellplätze, Zufahrten und Wege im Baugebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffswirkungen in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.
Um ein ruhiges Erscheinungsbild und eine Einheitlichkeit der Materialien zu erzielen, werden für die Einfriedungen Materialvorgaben festgesetzt. Weiterhin sind,

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 § 13 b 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 (Continous 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.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungss- und CEF Maßnahmen:**

VM-1 Rodungsarbeiten vom 1. Oktober bis 28. Februar.
VM-2 Erhalt bzw. Bestandsschutz von Einzelbäumen
VM-3 Langfristige Sicherung der Abstandsflächen zu den Gewässern der Dorfen und des Kampelbachs bereits vor der Bauphase zur Biotopvernetzung.
CEF-1 Vorgezogenes Aufhängen von 3 Halbhöhlen für Gebüsch-/ Gehölzbrüter.

Die genannten Maßnahmen werden folgendermaßen rechtlich gesichert:
Vermeidungsmaßnahme
VM-1 erfordert keine Festsetzung, da sie bereits nach § 39 Abs.5, Satz 2 BNatSchG geregelt ist.
VM-2 ist durch die planliche Festsetzung der Bäume gesichert.
Die Umsetzung der VM-3 ist durch die textliche Festsetzung der Gewässerrandstreifen gewährleistet.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF-1 wird gesondert festgesetzt. Damit wird die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden (Hier Verlust von Lebensstätten). Produktbeispiele für geeignete Ersatzquartiere sind z. B. Halbhöhle 2HW oder Nischenbrüter 1N von Schwegler (www.schwegler-natur.de), alternativ Nistkasten NBH von Hasselfeldt (www.nistkasten-hasselfeldt.de).

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des $CO_2$- Ausstoßes und die Bindung von $CO_2$ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung im Plangebiet |
|---|---|
| Hitzebelastung<br>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | Lage am Ortsrand, Nähe zu Fließgewässer, ausreichende Durchlüftung zu erwarten. |
| Trockenheit<br>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) | Gehölzpflanzung mit heimischen trockenresistenten Arten |
| Extreme Niederschläge<br>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | keine Lage in wassersensiblen oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen<br>Versickerung des Regenwassers → keine bzw. verringerte zusätzliche Wasserführung in benachbarten Fließgewässern und geringere Belastung der Kanalisation |
| Starkwindböen und Stürme<br>(z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion) | keine exponierte Lage<br>Verwendung standsicherer Gehölze |

| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung im Plangebiet |
|---|---|
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien<br>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | Zulässigkeit von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren |
| Vermeidung von $CO_2$ Emissionen durch MIV und Förderung der $CO_2$ Bindung<br>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, $CO_2$ neutrale Materialien) | Überbauung von Gartenflächen ohne $CO_2$-Senkenfunktion<br>Herstellung einer Eingrünung auf privaten und öffentlichen Flächen mit Gehölzpflanzungen |

## 5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist die Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Bebauung ermittelt und gemäß der DIN 18005 beurteilt worden (siehe hierzu Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Ingenieurbüro Greiner PartG mbB, Bericht Nr. 216172 / 3 vom 05.12.2017) zugrunde.). Es wurden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ausgearbeitet, sodass die einschlägigen Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden.

**Untersuchungsergebnisse**
Zusammengefasst ergeben sich folgende Berechnungsergebnisse (auf ganze dB(A) gerundet):
Gebäudezeile Süden (Parzellen 1 - 5)
- Höchste Beurteilungspegel: 63 dB(A) tags / 56 dB(A) nachts

Übrige Gebäudezeilen
- Höchste Beurteilungspegel: 55 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts

**Beurteilung**
Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) zeigt folgende Ergebnisse:
Gebäudezeile Süden (Parzellen 1 - 5)
- Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte betragen tags bis zu 8 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A).

Übrige Gebäudezeilen
- Die Orientierungswerte werden tags eingehalten bzw. unterschritten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

**Schallschutzmaßnahmen**
Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere im straßennahen Bereich erhöhte

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude und die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer. Für die Südfassaden der ersten Gebäudereihe an der Münchner Straße wird ein Schallschutzkonzept festgesetzt, das eine Grundrissorientierung oder verglaste Vorbauten vorsieht.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Dorfen“ in Neuching, sofern die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

### 5.10 Altlasten, Bodenschutz

Der Gemeinde liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. 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.

### 5.11 Flächenbilanz

| | ca. Größe in qm | ca. Anteil in % |
|---|---|---|
| Bauflächen | 15.155 | 80 |
| Grünflächen | 1.618 | 8 |
| Verkehrsflächen | 2.248 | 12 |
| Flächen für Versorgung | 18 | <1 |
| **Geltungsbereich** | **19.035** | **100** |

## 6. Alternativen

Sich aufdrängende Standortalternativen werden im Kap. 2.4 behandelt. Demnach ist der gegenständliche, der geeignetste und derzeit einzig zur Verfügung stehende Standort für die geplante Entwicklung. Alternativen innerhalb des Plangebietes drängen sich hinsichtlich der baulichen Dichte auf. Es sind grundsätzlich mehr Mehrfamilien oder Doppelhäuser möglich. Dies wurde zugunsten einer eher ortstypischen Mischung und etwas lockereren Bebauung abgelehnt. Die Möglichkeit nur eine Zufahrt zu planen wurde verworfen, da ansonsten eine weitere Wendenanlage nötig geworden wäre. Ferner wäre eine einzelne Zufahrt stärker vom Anwohnerverkehr belastet worden.

Grundsätzlich bietet sich der Bau einer Lärmschutzwand an, dies wurde zugunsten der städtebaulichen Einbindung und des offenen Charakters der Planung abgelehnt. Die passiven Schallschutzmaßnahmen reichen aus um den erforderlichen Schutz für die zulässigen Nutzungen herzustellen.

## 7. Verwirklichung der Planung

Es sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich, da sich Teilflächen in privatem Eigentum befinden. Vor Satzungsbeschluss werden diese Maßnahmen rechtlich abgeschlossen sein.

# B ANLAGEN

1) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan An der Dorfen, Gemeinde Neuching, Büro Fisel und König, Freising, 10.10.2017
2) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Ingenieurbüro Greiner PartG mbB, Bericht Nr. 216172 / 3 vom 05.12.2017
3) 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

Gemeinde Neuching, den .....

.....
Hans Peis, Erster - Bürgermeister