Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	An der Dorfen, 1. Änderung

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Goetz QS: Chs
Aktenzeichen	NEC 2-48
Plandatum	27.08.2019 (Satzungsbeschluss) 30.04.2019 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
   2.1 Landes- und Regionalplan 4
   2.2 Flächennutzungsplan 4
   2.3 Verfahren 5

3. Plangebiet 6
   3.1 Lage 6
   3.2 Nutzungen 7
   3.3 Erschließung 7

4. Städtebauliches Konzept 7

5. Planinhalte 8
   5.1 Art der baulichen Nutzung 8
   5.2 Maß der baulichen Nutzung 8
   5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 8
   5.4 Geländeanpassungen 9
   5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 9
   5.6 Flächenbilanz 10

6. Alternativen 10

1. Anlass und Ziel der Planung

Bei o. g. Bebauungsplan wurde im Zuge eines Bauantrages auf Grund einer Abweichung vom Bebauungsplan durch die Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt Erding festgestellt, dass die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nicht eingehalten werden. Diese sind lt. BayBO ab der natürlichen Geländeoberfläche zu ermitteln. Da das bisherige Gelände um bis zu 1,5 m aufgeschüttet wurde (für dier Herstellung der Erschließungsstraße „Am Kampelbach“) bzw. in den einzelnen Grundstücken noch augeschüttet wird, müssten die Abstandsflächen unter Berücksichtigung dieses Abstands ermittelt werden.

In der Planung wurden die Bauräume so festgelegt, dass die Abstandsflächen nur dann eingehalten werden können, wenn diese ab der neuen, aufgeschütteten Geländeoberfläche ermittelt werden. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist zwar die zulässige Wandhöhe ab Straßenmitte in Gebäudemitte festgesetzt, es fehlt jedoch der Bezug oder Hinweis, dass das Gelände an die neue Straßenhöhe anzuheben ist und ab dieser neuen Geländeoberfläche die Abstandsflächen zu ermitteln sind.

Freistellungsverfahren wären somit nur möglich, wenn diese Festsetzung eingehalten wird; d.h. die Abstandsflächen ab Oberkante natürlicher, vorhandener Geländeoberfläche nachgewiesen und eingehalten werden können. Abweichungen zu Art. 6 BayBO oder die Festsetzung einer abweichenden Geländeoberfläche müssten im Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Somit sind ohne Änderung des Bebauungsplanes keine Freistellungsverfahren möglich, bei der die Abstandsflächen nicht ab dem natürlich vorhandenen Gelände eingehalten werden. Daher wurde eine textliche Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans gem. Anlage erforderlich.

In der Festsetzung A 8.17 heißt es bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Dorfen“: „Das Gelände ist an die Gebäude und an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die Bestandshöhen anzupassen.“
Da aber Uneinigkeit über diese Festsetzung besteht, wird im Sinne einer Klarstellung die textliche Festsetzung geändert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ändert und ergänzt ausschließlich die Festsetzungen zur Geländeoberfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Dorfen“, Gem. Neuching i.d.F. v. 27.02.2018, in Kraft getreten durch die Bekanntmachung am 01.06.2018. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplans gelten unverändert fort.
Eine Änderung von landesplanerischer Auswirkung wird damit nicht ausgelöst.

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 bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde und die gegenständliche 1. Änderung nach § 13 BauGB aufgestellt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren nicht erforderlich. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die gegenständliche Änderung löst keine Änderung der Darstellungen des FNP aus, es handelt sich lediglich um eine textliche Klarstellung.

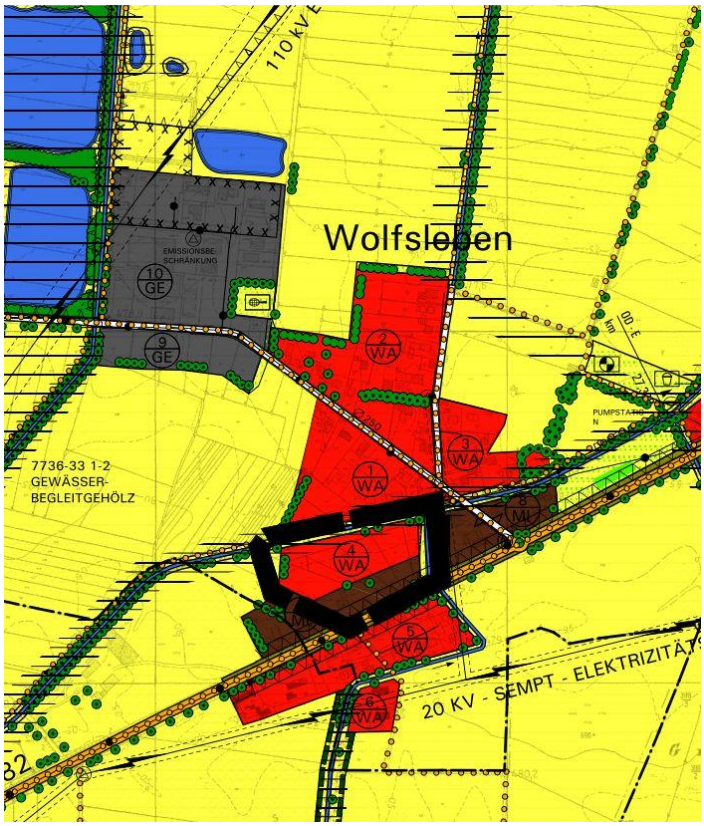

Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

2.3 Verfahren

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ändert und ergänzt ausschließlich die Festsetzung zur Geländeoberfläche des Bebauungsplans „An der Dorfen“, Gem. Neuching i.d.F. v. 27.02.2018, in Kraft getreten durch die Bekanntmachung am 01.06.2018. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplans „An der Dorfen“, Gem. Neuching i.d.F. v. 27.02.2018 gelten unverändert fort.

Es wird keine Änderung an der bisherigen Wohnnutzung festgesetzt und das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (GR) beträgt in Summe weniger als 4.500 qm und damit unter 10.000 qm. Das Plangebiet umfasst 15.155 qm.

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB sind durch die Änderung die Grundzüge der Planung durch nicht berührt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass folgende zentrale Festsetzungen durch die Änderung nicht berührt werden:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenzen
- Lage und Gestaltung der Erschließung
- Immissions- und Artenschutzkonzepte

Die einzige Änderung betrifft die Klarstellung der Festsetzung zur Geländeanpassung, diese hat Auswirkungen auf die Ermittlung der Abstandsflächen.

Gemäß § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.7, 18.7.2 und 18.8 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich (keine Überschreitung der Schwellenwerte). Ein Vorhaben nach UVPG, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, liegt nicht vor.

Die letztendliche Entscheidung liegt bei der zuständigen Behörde, die nach Beginn des Änderungsverfahrens feststellt, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, wird dies der Öffentlichkeit bekannt gegeben. Dies war vorliegend der Fall. Die Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) bestehen nicht. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE DE7736371 - „Gräben und Niedermoorreste im Erdinger Moos “) liegt in westlicher Richtung in mind. 3,2 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Bezüglich 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 der Begründung des Ursprungs-Bebauungsplanes) erstellt. Dieser stellt fest, dass die

relevanten Artengruppen Vögel und Amphibien unter Umständen betroffen sind, das Vorkommen von Fledermäusen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Notwendige CEF – Maßnahmen sind im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzt und gelten unverändert fort.

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu Grunde. Letzterer wird in geringfügigem Ausmaß hinsichtlich einer textlichen Festsetzung geändert. Diese Änderung hat allenfalls vernachlässigbare Auswirkungen auf die Wirkungsintensität des Vorhabens.

Die Wirkungen des ursprünglichen Vorhabens wurden bereits mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans behandelt und entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die vorliegende Änderungsplanung bestehen nicht.

Im vereinfachten Verfahren 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 und
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren 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.

3. Plangebiet

Die gegenständliche Änderung löst keine Änderung des Geltungsbereiches des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus.
Die folgenden Beschreibungen betreffen den ursprünglichen, weiterhin gültigen Geltungsbereich.

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 bebaut, die Erschließungsstraße „Am kampelbach“ ist bereits fertiggestellt.
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.

3.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird über die angrenzende öffentliche Straße (Münchner Straße, St 2082) verkehrlich und technisch erschlossen. Die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (im Trennsystem) sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind bereits hergestellt.

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.

4. Städtebauliches Konzept

Die gegenständliche 1. Änderung hält am ursprünglichen Konzept unverändert fest. Die Änderung dient lediglich der Klarstellung, dass das Gelände an die Höhe der Erschließungsstraße anzupassen ist.

Im Gebiet werden Wohngebäude für eine breite Bevölkerungsschicht ermöglicht. 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 landwirtschafliche Nutzfahrzeuge.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des Niveauunterschiedes zwischen Baugebiet und der höher gelegenden Münchner Str. ist die Zufahrtsstraße „Am Kampelbach“ ebenfalls höher hergestellt. Damit kann auch der notwendige Abstand der Geländeoberfläche vom Grundwasser gesichert und so die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden.

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, an diesen wird festgehalten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind 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 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 der Straße „Am Kampelbach“. Diese liegt leicht erhöht über der bisherigen Geländeoberkante, um auf das leicht erhöhte Niveau der Münchner Straße zu reagieren. Dadurch ist es möglich, die Gebäude an das Niveau der Straße „Am Kampelbach“ anzupassen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile und Terrassen ist eine geringfügige Überschreitung möglich.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, es sind Einzelhäuser (Typ E_1 - dies entspricht Einfamilienhäusern und Typ E_2 - dies entspricht Mehrfamilienhäusern) Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig.

Die Abstandsflächen werden gemessen von der neu herzustellenden, festgesetzten Geländeoberfläche. Dies entspricht, mit den zulässigen Abweichungen, der Straßenoberkante der inzwischen bereits hergestellen Erschließungsstraße „Am Kampelbach“. Die Abstandsflächen können grundsätzlich eingehalten werden, eine Verschlechterung der Belange der Belichtung und Belüftung werden durch die Änderung nicht ausgelöst. Die Änderung dient nur der Klarstellung.

5.4 Geländeanpassungen

Mit der 1. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird klargestellt, dass das Gelände an die geplanten Gebäude anzugleichen ist. Als Geländeoberfläche in den Baugrundstücken wird die Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte des zur Erschließung des Grundstückes genutzten Abschnittes der Erschließungsstraße festgesetzt.

Eine Abweichung in der Höhe ist um bis zu 0,30 m nach oben und unten zulässig. Somit sind flexible Einzelfalllösungen möglich, die sich städtebaulich nicht erheblich von den benachbarten Gebäuden abheben. Nach oben darf die Geländehöhe die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe dabei nicht überschreiten. Abgrabungen über das bisher bestehende Gelände sind nicht zulässig.

Stützmauern sind bis zu 0,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die bisher bestehenden Geländehöhen anschließen.

Die Geländeanpassung ist notwendig, da die Erschließungsstraße (Am Kampelbach) über dem bisherigen Geländeniveau erstellt wurde. Die Bebauung soll sich an dieser neuen Geländehöhe orientieren. Damit kann mit geringerem Aufwand auf die Gegebenheiten des Baugrundes reagiert werden. Der erforderliche Abstand zwischen neuer Geländeoberkante und mittlerem Grundwasserstand ist damit einzuhalten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht wird ermöglicht.

5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die bisherigen grünordnerischen 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 waren nicht zu erwarten.

Da der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt wurde, war die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit entstand durch das Vorhaben kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes, der gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB aufgestellt werden soll, löst kein Erfordernis eines Ausgleichs aus, da die Eingriffe gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei den betroffenen Artengruppen Fledermäusen, Vögel und Amphibien zu vermeiden, war im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen notwendig, die als sog. CEF Maßnahmen (Continous ecological functionality measures- konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen) festgesetzt wurden.

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) der dem Ursprungs-Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

5.6 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

Standortalternativen wurden im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes behandelt. Demnach ist der gegenständliche, der geeignetste und derzeit einzig zur Verfügung stehende Standort für die geplante Entwicklung.

Als Alternative zur gegenständlichen Änderung könnte für jedes Grundstück eine Höhenkote festgesetzt werden. Dies erschien aber mit einem unverhältnismäßigen Aufwand einher zu gehen, zumal die Änderung bzw. die Klarstellung einer textlichen Festsetzungen näher an den ursprünglichen Planungsinhalten und –zielen verbleiben kann.

Gemeinde Neuching, den .....

.....
Hans Peis, Erster - Bürgermeister