Gemeinde

Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan

3. Änderung „Am Talweg“ Niederneuching

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

Becker-Nickels QS: Geßl

Aktenzeichen

NEC 2-55

Plandatum

20.09.2022 (Satzungsbeschluss)
05.07.2022 (Entwurf II)
15.02.2022 (Entwurf I)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3
1.1 Lage ... 3
1.2 Nutzungen ... 4
1.3 Eigentumsverhältnisse ... 4
1.4 Erschließung ... 4
1.5 Emissionen ... 5
1.6 Flora/ Fauna ... 5
1.7 Boden ... 6
1.8 Denkmäler ... 6
1.9 Wasser ... 7

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 8
2.2 Regionalplan der Region 14 ... 9
2.3 Flächennutzungsplan ... 12
2.4 Bebauungspläne und Satzungen ... 12
2.5 Verfahren ... 14
2.6 Bodenschutz ... 14

3. Planinhalte ... 15
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 17
3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 18
3.5 Bauliche Gestaltung ... 18
3.6 Verkehr und Erschließung ... 19
3.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 20
3.8 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 21
3.9 Immissionsschutz ... 22
3.10 Altlasten, Bodenschutz ... 22
3.11 Flächenbilanz ... 22

4. Alternativen ... 23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuching hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Talweg“ am 19.10.2021 beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die Gemeinde Neuching ist wie viele Gemeinden im Umland der Landeshauptstadt München, einem stetigen Bevölkerungswachstum ausgesetzt. Die Aufgabe der Kommunen besteht folglich darin, der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum durch geeignete Instrumente zu begegnen. Es ist das übergeordnete Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die städtebauliche Ordnung in dem Bereich „Am Talweg“ zu gewährleisten.

Aktuell liegt der Gemeinde in dem Bereich eine Bauvoranfrage vor, die eine gesamtheitliche Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Talweg“ sowie die Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet erfordern. Die Planung zielt also auch darauf ab, zukünftig eine angemessene, verträgliche Nachverdichtung in dem Bereich zu ermöglichen, um den gegenwärtigen gemeindlichen Herausforderungen angemessen zu begegnen. Durch die vorliegende Planung sollen aber auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und Grünstrukturen entlang der Dorfen sowie zum südlichen Friedhof hin gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

1.1 Lage

Das rund 0,9 ha große Plangebiet liegt westlich der Kreisstraße ED 5 (Moosinninger Straße) und umfasst die Grundstücke, die sich entlang des Talwegs erstrecken. Im Westen bilden der Talweg Nr. 9 und 8 und im Osten der Talweg Nr. 1 und 2a den Abschluss.
Das Plangebiet liegt ca. 300 m Luftlinie von dem Ortskern Niederneuchings entfernt, welcher in ca. 5 Minuten fußläufig zu erreichen ist.
Die Topographie des Plangebiets fällt vom Südosten in Richtung Nordwesten zum Talweg hin ab. Der Bereich nördlich des Talwegs ist augenscheinlich ebenerdig.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 10/2021

1.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 188/5 und 189/7, vollständig bebaut. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung dominieren Wohnnutzungen. Westlich des Plangebiets verläuft die Dorfen und es schließt daran landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Östlich ist die Kreisstraße ED 5 – Moosinninger Straße zu verorten. Südöstlich des Talweges befindet sich ein Friedhof mit Erweiterungsflächen. Südwestlich grenzt das Bebauungsplangebiet „Friedhofsweg“ an, die geplante Bebauung wurde ist allerdings noch nicht umgesetzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen der Straße Talweg sowie die öffentliche Parkplatzfläche auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 189/11 und 189/10 (T) sind im Besitz der Gemeinde. Die weiteren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Privatbesitz.

1.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Talweg) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Der Talweg zweigt von der Kreisstraße ED5 – Moosinninger Straße ab.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 507 (Markt Schwaben – Ottenhofen – Notzing – Erding) und 568 (Markt Schwaben – Finsing – Moosinning – Neuer Friedhof (Therme) – Klinikum Süd – Erding) mit der Haltestelle Niederneuching, Kirchenstraße gegeben, die in rd. 150 m fußläufiger Entfernung zu erreichen ist.

Der Freizeit-Radweg „SkulpTour III“ verläuft östlich des Plangebiets.

1.5 Emissionen

Das Gebiet dient der Wohnnutzung, mit von innergebietlichen Emittenten verursachten Immissionen ist folglich nicht zu rechnen. Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, von welchen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkungen) ausgehen können.

1.6 Flora/ Fauna

Nach der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt befindet sich westlich des Plangebiets das Biotop „Dorfen zwischen Niederneuching und Moosinning sowie Röhricht an einem Dorfenzulauf“ mit der Biotopteilflächen Nr. 7737-1056-002, welches am 29.09.2013 erhoben wurde. Den Hauptbiotoptyp mit 70% stellen Fließgewässer mit flutender Wasservegetation ohne § 30-Schutz dar. Weitere Biotoptypen sind Gewässer-Begleitgehölze (20%) und sonstige Flächenanteile (10%).

Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.02.2022

Weitere naturschutzfachliche Restriktionen im Plangebiet selbst oder in der näheren Umgebung bestehen nicht.

1.7 Boden

1.7.1 Bodenaufbau

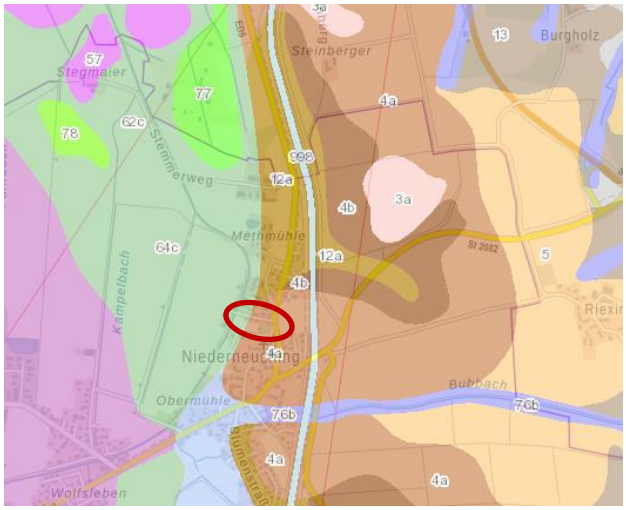


Abb. 3 Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000), ohne Maßstab, Quelle: LfU, Umweltatlas, Stand 10.02.2022

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt (aufgerufen am 10.02.2022) befinden sich folgende Bodenkomplexe im Plangebiet:

- Östlicher Teilbereich des Plangebiets – Bodenkomplex 4a:
  Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lööslehm) über Carbonatschluff (Löss).

- Westlicher Teilbereich des Plangebiets – Bodenkomplex 64c:
  Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

1.7.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

1.8 Denkmäler

1.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 10 im Teil B der Satzung hingewiesen.

1.8.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Das nächste Baudenkmal befindet sich südlich des Plangebiets im Bereich der Ortsmitte. Es handelt sich hierbei um die katholische Filialkirche St. Johannes d.T., ein barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und Zwiebelturm, von Hans Kogler, 1690-93 (D-1-77-131-4).

Abb. 4 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 10.02.2022

1.9 Wasser

1.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 10.02.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

1.9.2 Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht im Plangebiet zu verorten.

Das Plangebiet befindet sich allerdings im wassersensiblen Bereich. Es handelt sich bei wassersensiblen Bereichen um Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Abb. 5 Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.02.2022

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Neuching ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.01.2020, dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 sind für die vorliegende Bauleitplanung bedeutsam:

2	**Raumstruktur**
2.2	**Gebietskategorien**
2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass • er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, • seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, • er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und • er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3	**Siedlungsstruktur**
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.

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.

2.2 Regionalplan der Region 14

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 14.06.2018, in Kraft getreten am 01.04.2019, ordnet die Gemeinde Neuching dem Allgemein ländlichen Raum zu.

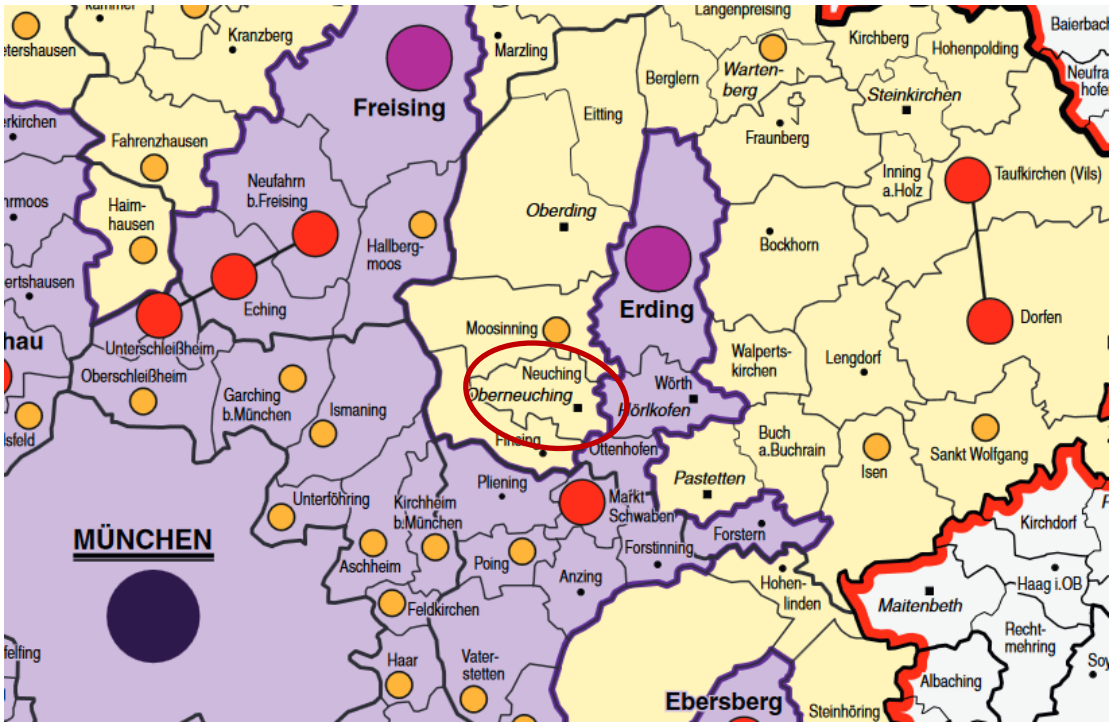


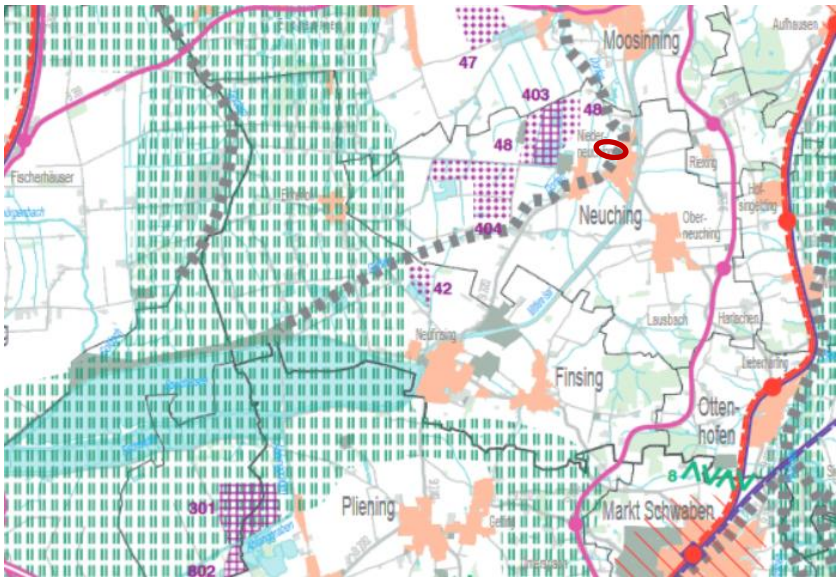
Abb. 6 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 1 – Raumstruktur, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab (gelbe Fläche = Allgemein ländlicher Raum)

Der Regionalplan nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I	**Natürliche Lebensgrundlagen**
1	**Natur und Landschaft**
1.2	**Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**
	Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonders Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind. Lage und Umgriff der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 Landschaft und Erholung, i. M. 1:100.000 die Bestandteil dieses Regionalplans ist.
G 1.2.1	In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.
1.2.2	**Landschaftsräume**
1.2.2.07	Landschaftsraum Erdinger Moos/Freisinger Moos (Nördliche Münchner Ebene)

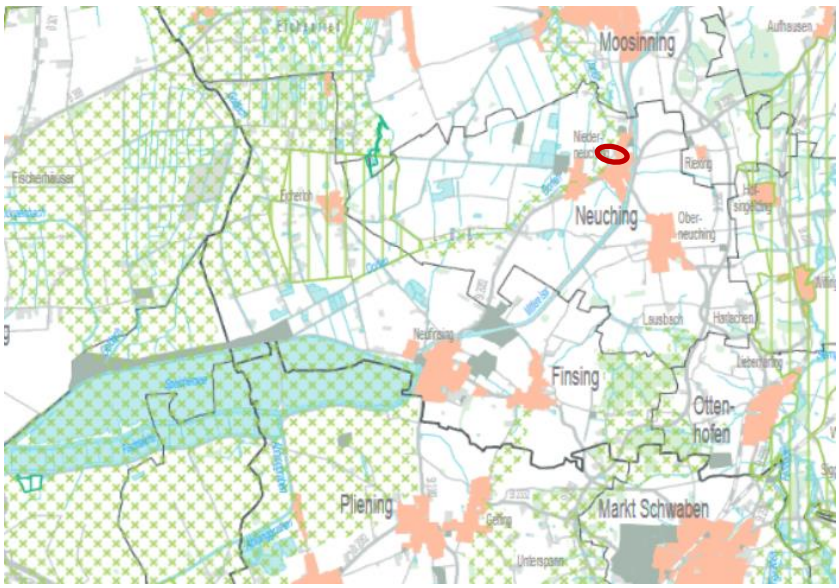
1.2.2.07.1	Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Erdinger Moos zwischen Ismaninger Speichersee und Flughafen München (07.1) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken • Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf grundwassernahen Standorten • Erhaltung der Feuchtstandorte und Einleitung der Wiederherstellung der Niedermoore • Wiederherstellung der gebietstypischen biologischen Vielfalt • Erhaltung der Gehölzstrukturen und Waldreste • Wiederbelebung ausgeräumter Fluren durch Pflanzung naturnaher Gehölze und Hecken
1.3	**Arten und Lebensräume**
G 1.3.1	Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.
Z 1.3.2	Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern. Die Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes sind in Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M. 1:100.000 zeichnerisch erläuternd dargestellt.
Z 1.3.3	Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.

B II	**Siedlung und Freiraum**
1	**Leitbild**
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
G 1.5	Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
G 1.6	Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
Z 1.7	Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.
2	**Siedlungsentwicklung (allgemein)**
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
4	**Siedlungs- und Freiraumstruktur**
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
Z 4.2	**Siedlungsgliedernde Freiräume** an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion **zu erhalten.**



Überörtliches und regionales Biotopverbundsystem

Abb. 7 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 2 – Siedlung und Versorgung, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Abb. 8 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 3 – Landschaft und Erholung, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab (gelbe Fläche = Allgemein ländlicher Raum)

2.3 Flächennutzungsplan

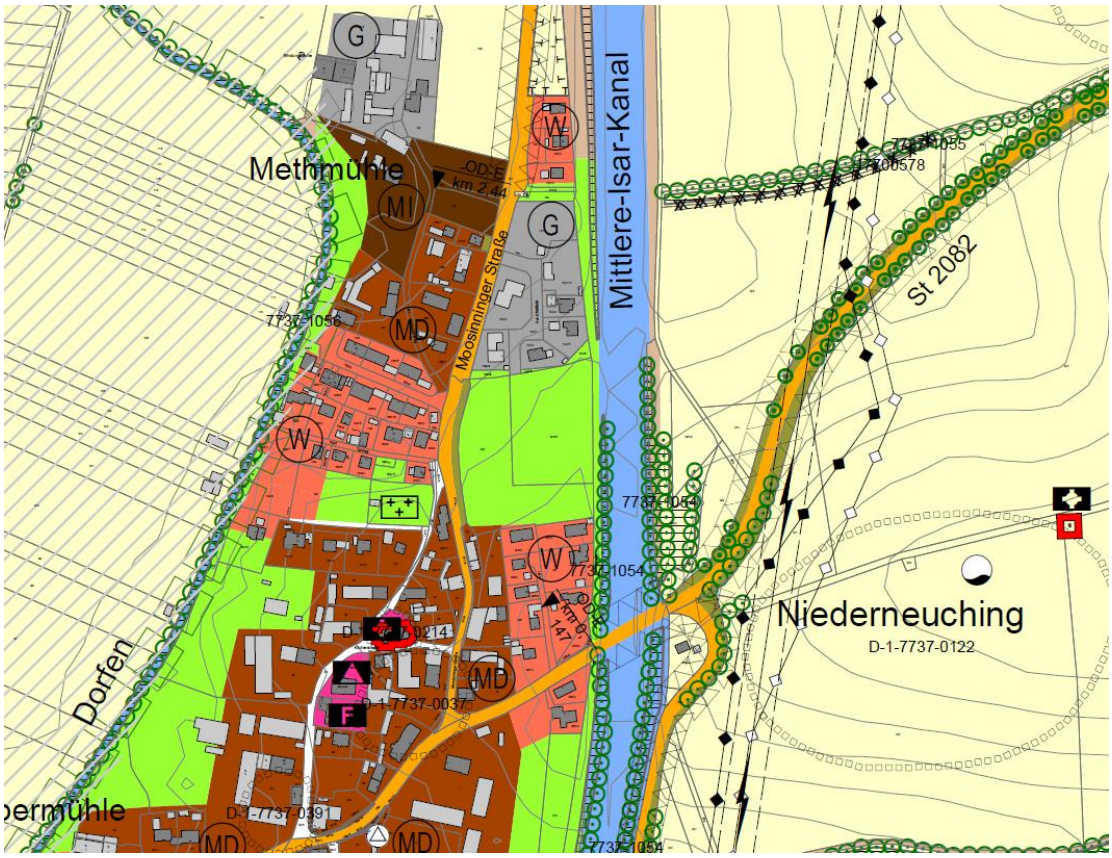


Abb. 9 Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des wirksamen FNP (mit Bestandsaufnahme Landschaftsplan im Rahmen der FNP-Neuaufstellung), ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Neuching stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 189/11 ist im rechtswirksamen FNP noch als Grünfläche dargestellt, hier befindet sich aber im Bestand bereits eine Parkplatznutzung. Die Gemeinde Neuching stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf, die geänderte Flächendarstellung wird in die Neuaufstellung aufgenommen.
Der FNP stellt das entlang der Dorfen verlaufende Biotop sowie die hier vorhandene Schutz- und Leitpflanzung dar. Auch das westlich des Plangebiets liegende landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird in dem rechtswirksamen FNP dargestellt.

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Talweg“, der am 24.01.2003 in Kraft getreten ist.

Dieser trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Höchstzulässige Grundfläche (GR)
- Geschossigkeit/Wandhöhe:
  - E+D → WH = 4,50 m
  - II → WH = 6,20
- Baugrenzen

- Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (DH, je Hälfte 1 Wohneinheit)
- Satteldach mit Firstrichtung
- Dachneigung:
  - E+D → 35°-40°
  - II → 25°-30°
- Dachgauben ab 35°
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Verkehrsflächen
- Private Grünflächen und zu erhaltende Bäume
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

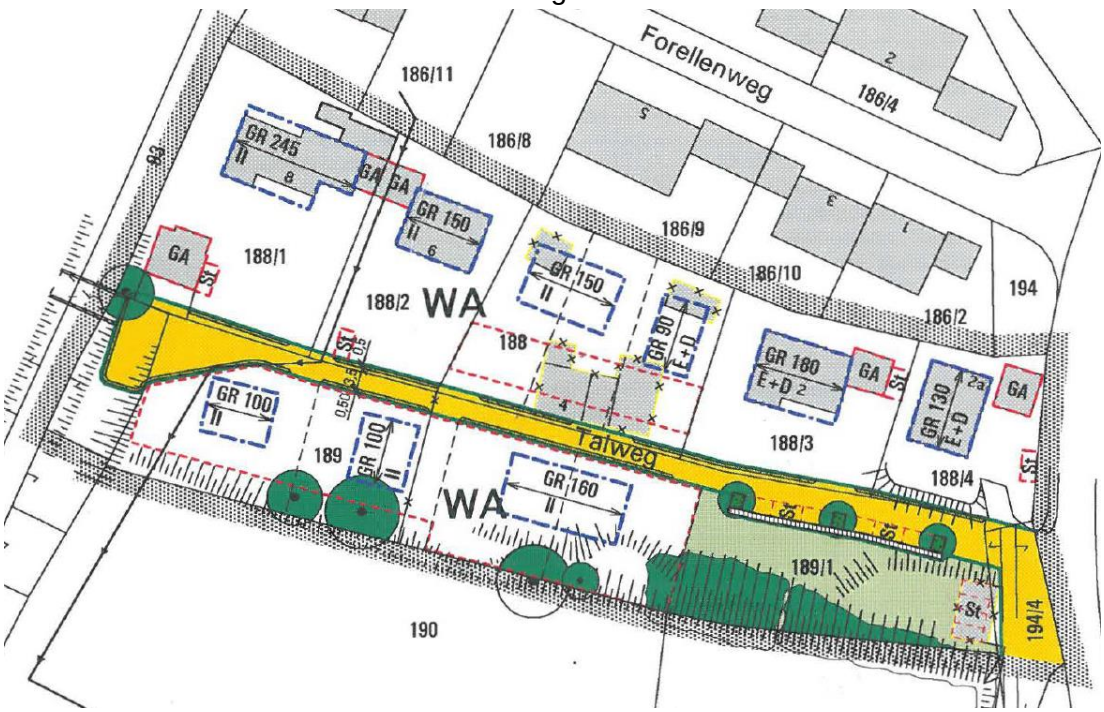


Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Talweg“, in kraft getreten am 24.01.2003, ohne Maßstab

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Talweg“, rechtskräftig in der Fassung vom 15.07.2008, beinhaltet die Schaffung einer zusätzlichen Bebauung sowie Parkierungsmöglichkeiten und orientiert sich am Festsetzungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Talweg“, die am 01.07.2011 in Kraft getreten ist, passt die Baugrenze auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 189/5 und 189/4 an und orientiert sich dabei ebenfalls am Festsetzungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Abb. 11 Ausschnitte aus der rechtskräftigen 1. Änderung (links), in Kraft getreten am 15.07.2008 und 2. Änderung (rechts), in Kraft getreten am 01.07.2011, des Bebauungsplans „Am Talweg“, ohne Maßstab

2.5 Verfahren

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, kann das Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Berichtung und Erörterung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Es erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.[1]

2.6 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs in Niederneuching. Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird folglich gemindert. Die im Rahmen der Nachverdichtung auftretende Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

[1] Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

3. Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dem Gebietscharakter, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, nicht widersprochen. Um eine unverhältnismäßige Verkehrsbelastung sowie mögliche Immissionen zu vermeiden, sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen nicht zulässig.

In diesem Zuge zielt die Gemeinde auch darauf ab, die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden zu regulieren, um die Nachverdichtungsmöglichkeiten verträglich zu gestalten. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird für jede Parzelle festgesetzt. Die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden basiert auf folgender Regelung:

- resultierende Geschossfläche < 400 m² 2 Wohneinheiten zulässig
- resultierende Geschossfläche ≤ 400 m² - 800 m² 3 Wohneinheiten zulässig
- resultierende Geschossfläche ≤ 800 m² 4 Wohneinheiten zulässig

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde zielt bei dem vorliegenden Bebauungsplan darauf ab, die städtebauliche Ordnung in dem Plangebiet herzustellen und eine angemessene und ortsbildverträgliche Bebauung entlang des Talwegs zu ermöglichen. Dabei ist es von großer Bedeutung die Grünstrukturen zur benachbarten Dorfen mit dem Biotopbestand sowie zur südlich liegenden Freiflächen zu sichern.

3.2.1 Grundfläche

Der Gemeinde Neuching liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 188/4 vor. Diese beinhaltet einen Abriss sowie Neubau der Garage mit einem zusätzlichen Geschoss, welches für die Unterbringung eines Speichers sowie eines Hausarbeitsraumes genutzt werden soll. Aus der Realisierung des Geschosses über der Garage resultiert eine deutliche Erhöhung der Grundfläche.

Die Gemeinde Neuching zielt darauf ab, eine Erhöhung der Grundfläche für alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets zuzulassen um die Unterbringung einer weiteren Wohneinheit zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die in der Bauvoranfrage geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 als höchstzulässige GRZ für das gesamte Plangebiet herangezogen und festgesetzt.

Bei der Berechnung der GRZ bleiben Flächen unberücksichtigt, die der festgesetzten privaten Grünfläche zugeordnet werden. Es wird demnach nur das Bauland berücksichtigt.

Die höchstzulässige GRZ kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden.

Die Gesamt-GRZ wird verhältnismäßig restriktiv festgesetzt, um die Gesamt-Flächenversiegelung in dem locker bebauten Plangebiet möglichst gering zu halten und Freiflächen wie z.B. (Vor-) Gartenbereiche zu sichern.

Konkret wird hierdurch vermieden, dass der für eine weitere Wohneinheit erforderliche Stellplatzbedarf auf den Grundstücken zu einer starken Versiegelung der Freiflächen und Vorgartenzonen führt. Ggf. muss dann analog zur vorliegenden Bauvoranfrage der nachzuweisende Stellplatzbedarf in das Hauptgebäude bzw. in Anbauten integriert werden, um die Gesamtversiegelung gering zu halten.

Die höchstzulässige GRZ darf durch Wintergärten, Terrassen und Balkone insgesamt um max. 10% überschritten werden. Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung und eine angemessene Nutzung der Freibereiche, ohne dass die genannten Elemente städtebaulich zu stark in Erscheinung treten.

Bzgl. der Ausbildung von Wintergärten ist zu beachten, dass diese nur bis zu einer traufseitigen Höhe von max. 2,50 m errichtet werden dürfen und als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen sind. Dadurch wird sichergestellt, dass tatsächlich ein Wintergarten ausgebildet wird und keine direkte bauliche Erweiterung des erdgeschossigen Wohnraums stattfindet.

3.2.2 Höhenlage der Gebäude

Die für die Kubatur des Gebäudes maßgebliche Wandhöhe wird mit 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird straßenseitig, vom Talweg aus, gemessen und bemisst sich vom Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dabei darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens max. 0,30 m über der Straßenoberkante, in der Straßenmitte des Talwegs gemessen, liegen.

Die Firsthöhe darf maximal 9,70 m betragen. Die Firsthöhe wird ebenfalls straßenseitig, vom Talweg aus, gemessen. Sie bestimmt sich vom Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Die Begrenzung der Firsthöhe sichert, dass weiterhin ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss mit einer steilen Dachneigung von bis zu 40° zulässig ist, aber eben kein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung bis zu 40° entstehen kann (vgl. Grafik in Abb. 12)

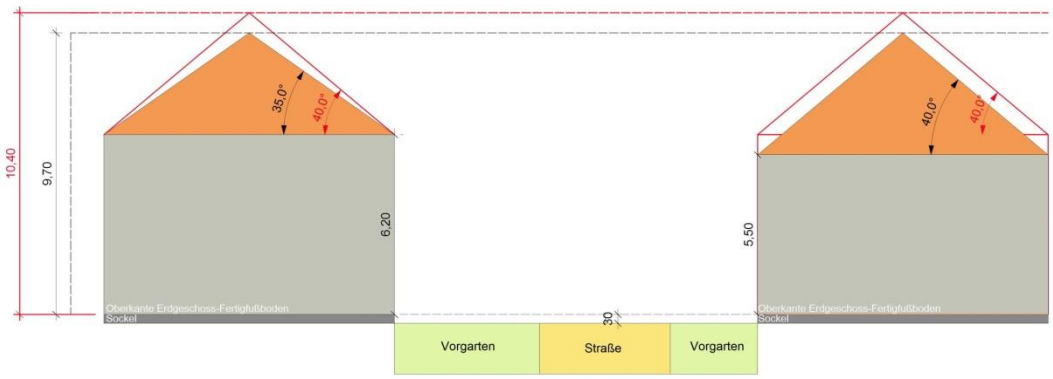


Abb. 12 Visualisierung der resultierenden Firsthöhe in Abhängigkeit von der Dachneigung und Wandhöhe, ohne Maßstab

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich ein neues Bauvorhaben passend in die Umgebung einfügt. Damit wird sichergestellt, dass sich der Höhencharakter der Siedlung nicht wesentlich verändert.

3.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Gelände zu vermeiden. Dies gilt für untergeordnete Lichtgräben am Gebäude und soweit Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung von Geländeversprüngen auf dem Baugrundstück oder zu den Nachbargrundstücken erforderlich sind. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die im Geltungsbereich sowie in der Umgebung bestehende typische Bauweise zu erhalten und fortzuführen, wird in weiten Teilen des Geltungsbereichs eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 188/5 und 188/6, auf welchen, bedingt durch den Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße, nur Doppelhäuser (D) zulässig sind. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 189/1 sind aufgrund der Grundstücksgröße und der herausfordernden Topographie an dieser Stelle nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Die beschriebene Erhöhung der Grundfläche bedingt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine großzügigere Festsetzung der Baugrenzen. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans keine baukörperbezogenen, sondern grundstücksübergreifende Baugrenzen festgesetzt, die eine flexible Bebauung ermöglichen.

Nördlich des Talwegs rückt die grundstücksübergreifende Baugrenze 5 m von der Straßenbegrenzungslinie ab, um die Vorgartenbereiche zu sicher. Zum westlich liegenden Biotop hin wird ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten um negative Auswirkungen auf dieses zu vermeiden. Die nördliche Baugrenze sichert den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m. Im östlichen Bereich rückt die Baugrenze näher an die Kreisstraße heran und orientiert sich teils an der Bauvoranfrage. Die erforderlichen Abstandsflächen können an dieser Stelle bis zur Straßenmitte eingehalten werden. Die Baugrenze springt südöstlich in einem Abstand von 3,50 m zurück, damit ein möglicher Baukörper an dieser Stelle zu keiner unsicheren Verkehrssituation im Einmündungsbereich führt.

Die Baugrenze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 189/1 weist zu allen Seiten hin einen Abstand von 3 m auf und sichert damit den gesetzlichen Mindestabstand.

Die grundstücksübergreifende Baugrenze südlich des Talwegs wird westlich, nördlich und östlich mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Zur südlichen Grundstücksgrenze besteht ein einheitlicher Abstand von 5 m um die Grünstrukturen zu sichern und die Böschungskante von Bebauung freizuhalten.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, mindestens aber 3 m.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen („Stellplatzsatzung“) der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung, derzeit die Fassung vom 11.07.2017.

Die Unterbringung von Garagen und Carports ist innerhalb der Baugrenzen zulässig um den Eigentümer*innen bei der Gestaltung des Grundstücks eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber in der privaten Grünfläche. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 ist bei der Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze einzuhalten, damit einer zu starken Flächenversiegelung entgegengewirkt wird.

Eine geringer Versiegelungsgrad soll auch dadurch erzielt werden, dass die Flächen für oberirdische Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, dies sind z.B. Gartenhäuser, sind mit einer Fläche von je max. 10 m² auch außerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig, da sich diese dem Hauptgebäude ebenfalls unterordnen und somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Die festgesetzte, max. Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 ist auch hier zu beachten.

Ergänzend wird die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellplätzen auf den Grundstücken empfohlen.

3.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung ermöglichen.

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, da diese Dachform als typisch für die Bestandsgebäude im Geltungsbereich anzusehen ist. Gemäß dem Bestand sind die Dachflächen mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

Im Plangebiet bestehen Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss, die eine steilere Dachneigung bis zu 40° (gem. rechtskräftigen Bebauungsplan) aufweisen. Daneben sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer flacheren Dachneigung bis zu 30° vorhanden. Auch zukünftig sollen beide Haustypen ermöglicht werden, weshalb eine Dachneigung von 25°-40° festgesetzt wird. Wie zuvor in dem Kapitel „Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt, wird durch das Festsetzen der max. zulässigen Wand- sowie Firsthöhe der Höhencharakter der Siedlung, trotz der recht großen Spannweite der Dachneigung, nicht wesentlich verändert.

Dachaufbauten, in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln, sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dadurch wird vermieden, dass das Dach zu sehr „aufgerissen“ wird, was nicht den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht.

Dacheinschnitte sind unzulässig, da diese kein Element des Plangebiets darstellen und eine unruhige Dachlandschaft bewirken würden.

Zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft, die sich auf das gesamt Ortsbild auswirkt, werden weitere Regulierungen zur Ausgestaltung der Dachaufbauten getroffen. So dürfen die Dachaufbauten pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2,5 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mind. 4 m betragen.

Insgesamt wird die Realisierung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie begrüßt. Durch die Ausgestaltung dieser als gleichmäßige, rechteckige Flächen sollen ebenfalls negative Auswirkungen auf die harmonische Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin ist nur ein maximaler Abstand von Solaranlagen zur Dachhaut von maximal 0,2 m zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen bewirken ebenfalls eine unruhige Dachgestaltung, was zu vermeiden ist.

Doppelhäuer und aneinandergebaute Garagen sind zugunsten einer ortsbildverträglichen Gestaltung profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

3.6 Verkehr und Erschließung

3.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des Talwegs, der von der Kreisstraße ED05 (Moosinninger Straße) abzweigt. In der Satzung wird darauf hingewiesen, dass bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten sind. Zudem wird in der Planzeichnung das freizuhaltende Sichtfeld nachrichtlich übernommen. Das Sichtfeld ist in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist generell auf die Neuanlage von Bäumen an der ED 05 zu verzichten. Sollten trotzdem Baumpflanzungen in diesem Bereich realisiert werden, sind diese mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 – Liegenschaftsverwaltung) abzustimmen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über den Talweg, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 189/11 und 189/10 (T) werden die bestehenden Parkmöglichkeiten festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. 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 6,2 m/ Firsthöhen von 9,7 m nicht gegeben.

3.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) gegeben.

Leitungsführungen und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und ggf. neu zu planen.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (EGG) des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos, im Systembereich A (volles Mischsystem). Durch das Plangebiet verläuft ein Hauptkanal, der auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 189/7 durch eine Dienstbarkeit gesichert ist. Im Bereich des Kanals ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 6,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Der Talweg befindet sich im Systembereich A = Volles Mischsystem. Die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist zulässig.

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.

3.6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist gegeben.

3.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

3.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Neuching die eingrünenden Strukturen entlang der südlichen Böschungskante zu sichern. Aus diesem Grund wird auf den südlich des Talwegs liegenden Grundstücken jeweils ein 3 m breiter Streifen des südlichen Grundstücksteils als private Grünfläche festgesetzt. Ebenso wird auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 189/10 eine private Grünfläche festgesetzt.

Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 189/10, 189/4 und 189/5 werden die vorhandenen Grünstrukturen als bestehende, zu erhaltende Bäume/Baumgruppen festgesetzt.

Zugunsten eines attraktiven Ortsbildes und einer ökologisch verträglichen Ausgestaltung des Plangebiets sind die nicht überbaubaren Baugrundstücke durch Begründung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste (C 8.3 in der Satzung) empfohlen.

Um die Durchgrünung des Gebiets zu sichern ist je angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der entsprechenden Pflanzqualität und ein Strauch, jeweils entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können darauf angerechnet werden.

3.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Reduzierung der versiegelten Fläche durch Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Erhalt von vorhandenen Gehölzen und Forderung von Ersatzbaumpflanzungen bei Ausfall, zudem Gebot die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu begrünen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche und Regulierung der höchstzulässigen Gesamt-Grundfläche. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet. Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Erhalt vorhandener Gehölze.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen. Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig und erwünscht.
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Nachverdichtung von einem innerörtlichen Bereich im Hauptort der Gemeinde Neuching. Fußläufige Erreichbarkeit einer Bushaltestelle ist gegeben, Förderung der CO2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme.

3.9 Immissionsschutz

Die Lage an der Kreisstraße ED 5 – Moosinninger Straße erforderte im rechtskräftigen Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen um gesunde Wohnverhältnisse, vor allem auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 188/4 und 189/1 sicherzustellen.

Nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde ergab eine überschlägige Prognose mit den Verkehrszahlen von 2015 im straßennahen Bereich der Kreisstraße ED 5 weiterhin hohe Lärmwerte. D. h. mit den im Abstandsbereich von 10 m zur Straßenmitte errechneten Pegel von 62 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 und nachts 45 dB(A) erheblich überschritten. Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden folglich beibehalten, dabei wird die Festsetzung 9.3 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Demnach sind, falls die Maßnahmen gem. Festsetzungen 9.1 und 9.2 nicht oder nur teilweise realisiert werden können, mindestens die Anforderungen des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten. Im straßennahen Bereich (bis ca. 17 m) ergibt sich der Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7 der DIN 4109. Für Schlaf- und Kinderzimmer ohne Lüftungsmöglichkeit an der straßenabgewandten Seite ist der Einbau von Schalldämm-Lüftern bzw. einer fensterunabhängigen Belüftung erforderlich.

Die Festsetzung 9.2 wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan dahingehend überarbeitet, dass hier auch die Ostfassade als straßenzugewandte und damit schallausgesetzte Fassade aufgenommen wird.

Es wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass es durch die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen kann. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertags auftreten und sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

3.10 Altlasten, Bodenschutz

Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten.

3.11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	**Fläche ca. (ha)**	**Anteil ca. (%)**
Verkehrsfläche	0,12	13
Private Grünfläche	0,08	9
Bauland	0,71	78
Gesamt	0,91	100

4. Alternativen

Durch die vorliegende Planung wird eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet und gesteuert. Bzgl. dieser Innenentwicklungsmaßnahme bestehen im Gemeindegebiet keine Alternativen.

Gemeinde Neuching, den .....

.....
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister