GEMEINDE NEUCHING
LKR. ERDING

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„BLUMENSTRASSE WEST"
IN NIEDERNEUCHING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Fassung: vom 06 Februar 2009
17 April 2009

Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching

St. Martinstr. 9
85467 Oberneuching

Oberneuching, den .....

.....
Peis, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Bebauungsplan
Myriam Büchner
Architektin, Stadtplanerin
Hohenthannerstraße 19
84419 Obertaufkirchen
Tel.: 08082 /271837
Fax: 08082 /271838

Grünordnungsplan
Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer –Ostermayr- Straße 3
85457 Wörth
Tel.: 08123 /2363
Fax: 08123 /4941

Inhalte

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Flächennutzungsplan

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage
3.2 Topographie
3.3 Boden
3.4 Grundwasser

4. Planerisches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.2 Baustruktur und Erschließung

4.2 Abwasserentsorgung
4.3 Wasserversorgung, Löschwasser
4.4 Energieversorgung
4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

5. Immissionen

5.1 Landwirtschaftliche Immissionen
5.2 Lärmimmissionen

6. Denkmalschutz

7. Kostenschätzung

8. Kennzahlen der Planung

9. Auswirkung und Verwirklichung der Planung

10. Hinweise

11. Umweltbericht

1. Ziel und Zweck der Planung

Um dem zunehmenden Siedlungsdruck im Münchner Umland und in Flughafennähe gerecht zu werden plant die Gemeinde Neuching am südwestlichen Ortsrand von Niederneuching ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 4.539m² Fläche zuzüglich einer 1.900m² umfassenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 48/2 ist bereits Eigentum der Gemeinde Neuching.

Die Planung sieht 3 Einfamilienhäuser und 3 Doppelhäuser vor. Erschlossen wird das Gebiet über eine, von der Blumenstraße nach Westen abgehende, neu zu bauende Stichstraße mit Wendehammer.

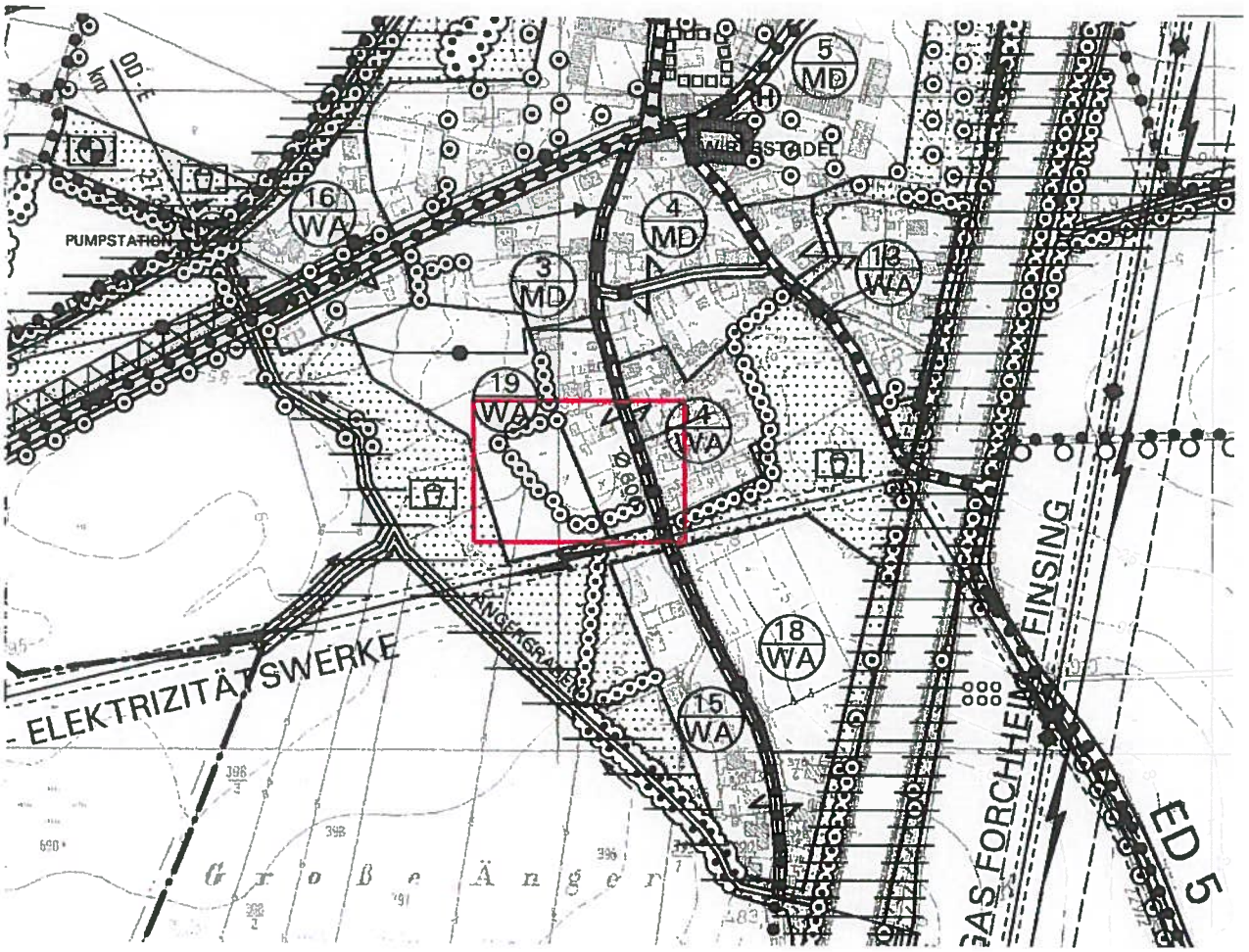
Weiteres Ziel der Planung ist die Eingliederung des Baugebiets in die vorhandene Bebauungsstruktur sowie eine Ortsrandabrundung nach Westen.

2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuching besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in der genehmigten Fassung vom 16.04.2002.

Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Hieraus wurde auch der vorliegende Bebauungsplan „Blumenstraße West", gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Neuching entwickelt.



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching

N

M 1: 5000

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Niederneuching.
Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 6100m² ist derzeit ein extensives Feuchtgrünland.

Es wird begrenzt:

- **Im Nordosten** durch die bestehende Bebauung.
- **Im Osten** durch die Blumenstraße mit Fortführung nach Norden und Süden in angrenzende Wohngebiete.
- **Im Südosten** durch angrenzende Wohnbebauung.
- **Im Südwesten, Westen und Nordwesten** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Topographie

Das Gelände des künftigen Baugebiets liegt bei ca. 479 m ü.NN und fällt im Anschluss an die Blumenstraße von Osten nach Westen hin um ca. 1m ab.

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand der Münchener Schotterebene (geologische Karte 1:200.000 von München), am Fuße der Risseiszeitlichen Altmoränenrücken von Erding. Im Umgriff herrschen würmeiszeitliche Niederterrassenschotter.

3.3 Boden

Das Bodengutachten der Ingenieurgruppe München eG vom 12. April 2006 hat ergeben, dass die vorhandenen Deckschichten, aus Humus, Decklehm und Torf bestehen und somit als Baugrund ungeeignet sind. Erst in Tiefen ab 1,30m - 1,70m unter GOK wird tragfähiger Baugrund erreicht.

3.4 Grundwasser

An der Unterkante der Deckschichten wird gespanntes Grundwasser, das bis 60cmbis 90cm unter Gelände ansteigt angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft Nordnordost. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 478 m ü.NN. Im Planungsgebiet sind gemäß Auskunft des WWA Freising und der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching keine Überschwemmungen bekannt.

4.Planerisches Konzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Bauland wird einheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde versucht, die Bebauung den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Der westliche Planungsbereich
wird von jeglicher Bebauung freigehalten, da er im Vergleich zur restlichen Fläche eine höhere Bedeutung für Natur und Landschaft hat und weiterentwickelt werden soll (siehe Umweltbericht als Anlage).

Das Bauverbot im südlichen Bereich des Plangebiets resultiert aus der notariellen Vereinbarung zwischen dem früheren Eigentümer des Grundstücks und der Gemeinde Neuching als neuem Eigentümer.

Die Bebauung im Planungsgebiet orientiert sich in Art und Maß der Nutzung größtenteils an der bestehenden, das zu realisierende Baugebiet auf 3 Seiten rahmenden Bebauung.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche von 130m² für Einzelhäuser und 160m² für Doppelhäuser kann durch die Grundfläche von Wintergärten um max. 15m² überschritten werden.

Es werden max. 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Die ortsüblichen und von Bauwerbern nachgefragten Grundstücksgrößen wurden berücksichtigt.

4.1.2. Baustruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt über eine, von der Blumenstraße nach Westen abzweigende, neu zu errichtende Stichstraße mit Wendehammer im westlichen Bereich des Plangebiets. Ein Rad- und Fußweg verbindet diese mit der unter Punkt 4.1.1 genannten, weiter zu entwickelnden extensiven Feuchtwiese.

Im östlichen, größtenteils von bestehender Bebauung und der Blumenstraße gerahmten Bereich sind 3 Doppelhäuser angeordnet. Festgesetzt sind Satteldächer mit Hauptfirstrichtung Nordost- Südwest und einer Dachneigung von 22°-38°.

Der westliche und südwestliche Bereich des Plangebiets sieht eine Bebauung mit 3 Einzelhäusern mit Satteldächern und Hauptfirstrichtung in Südost – Nordwest (Neigung 22°- 38°) vor.
Laut Vereinbarung mit dem früheren Eigentümer von Fl. Nr. 48/2 soll der südliche Teilbereich des Einzelhausgrundstücks im Südwesten von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die vorgegebene Bauweise mit den Festsetzungen der Gebäuderichtungen (Firstrichtungen) orientiert sich am Straßenverlauf und an den Grundstücksgegebenheiten.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan mit 6,00m festgesetzt und orientiert sich damit an der umliegenden Bebauung.

Flächen für Garagen sind mit zusätzlichem Baufenster dargestellt. Für Garagen und Carports werden Satteldächer mit einer Neigung von 15°- 38°, sowie wahlweise auch begrünte Flachdächer festgesetzt.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind die Gebäude bis GOK wasserdicht auszubilden. Auch bei nicht unterkellerten Gebäuden werden Wasserhaltungsmaßnahmen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird nach Angaben des Abwasserzweckverbandes „Erdinger Moos" im Mischsystem entwässert. Niederschlagswasser jedoch darf und sollte, falls möglich versickert werden.
Die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgruppe München eG vom 12. April 2006 zeigt, dass voraussichtlich kein sickerfähiger Grund vorherrscht. Die Grabensohlen liegen im Grundwasser. Wasserhaltungsmaßnahmen und eine wasserrechtliche Erlaubnis sind erforderlich.
Die Ableitung des Niederschlagswassers der Privatgrundstücke sowie der Straße ist unterirdisch im Bereich entlang der Erschließungsstraße zum öffentlichen Grün im Nordwesten und von dort über den Graben Fl. Nr. 48/2 geplant.

4.3 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Gemeinde Neuching ist an die Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung „Moosrain" angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Die Grabensohlen liegen im Grundwasser. Wasserhaltungsmaßnahmen und eine wasserrechtliche Erlaubnis sind erforderlich.

4.4 Energieversorgung:

Die Belieferung des Neubaugebiets mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Sempt-Elektrizitätswerke gewährleistet. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluss mittels Erdkabel. Durch angepasste Höhenplanung kann hier eine Wasserhaltung vermieden werden, da die Grabensohlen im Bereich des Normalgrundwasserstandes liegen.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Erding. Anfallender Bio- und Restmüll wird in 14tägigem alternierendem Abfuhrrhytmus erfasst. Die Leerung der „Papiertonne" erfolgt 4-wöchentlich.
Der erfasste Biomüll wird auf der Kompostieranlage der Fa. Wurzer verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht.
Restmüll wird zunächst zur Müllumladestation nach Isen gebracht und von dort aus auf die zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen verteilt.

Wertstoffe können über den Wertstoffhof in Oberneuching bzw. die bereitgestellten Container an der Münchner Straße in Niederneuching entsorgt werden.

5. Immissionen

5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Gebiet grenzen im Norden, Westen, und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Bei deren Bewirtschaftung kann es zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Auch durch die landwirtschaftliche Hofstelle in der südlichen Nachbarschaft kann es zu Immissionen kommen. Weitreichende Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten, da hier genügend Abstand zum Baugebiet gegeben ist.

5.2 Lärmimmissionen

Lärmimmissionen können in geringem Maße von der nordwestlich des Baugebiets verlaufenden St 2080 ausgehen.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

7. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung dient nur als überschlägiger Anhaltspunkt und muss durch die jeweiligen Entwurfsplanungen präzisiert werden.

7.1 Grundstückspreis	465.000,00€
7.2 Straßen- und Wegebau	ca. 95.200,00€ brutto
Pos. 7.1+7.2	560.200,00€

7.3 Schmutz- und Regenwasserwasserkanalisation

Hauptleitung:	nach Satzung
Hausanschlüsse:	nach Satzung

7.4 Wasserleitung

Hauptleitung:	nach Satzung
Hausanschlüsse:	nach Satzung

7.5 öffentliche Grünanlagen, Ortsrandeingrünung, Großbäume	nach Satzung

Die Finanzierung erfolgt durch die Anlieger- und Erschließungsbeiträge und über Haushaltsmittel der Gemeinde Neuching.
Nachfolgekosten für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen für die Jugend und für Kleinkinder sind durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

8. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 6.439m²

Bauflächen, Grundstücke	ca. 3.456m²
Verkehrsflächen	
Straße	ca. 657m²
Rad- und Fußweg	ca. 40m²
Parkbucht	ca. 41m²
Grünflächen	
private Grünfläche	ca. 148m²
öffentliche Grünfläche	ca. 194m²
Ausgleichsfläche Blumenstraße West	ca. 790m²
Teilfläche als Ausgleichsfläche Bebauungsplan Blumenstraße Ost	ca. 1.113m²

9. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt.
Beeinträchtigungen und Beschwerden während der Bauzeit dürften aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten sein.
Zur Verwirklichung der Planung sollen die Vermessung des Plangebiets, der Ausbau der Erschließungsstraßen, das Herstellen der Versorgungsanlagen und die stufenweise Realisierung der Ausgleichsflächen in Angriff genommen werden.

10. Hinweise

Das Gutachten der Ingenieurgruppe München eG zur Baugrunduntersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Garagengebäude, des an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücks 48/3 fällt laut digitaler Kartengrundlage des Vermessungsamtes Erding in Teilbereichen auf das Grundstück 48/2. Bei der Vermessung des Grundstücks sollte dies geklärt werden.

Die Einbeziehung von Geothermie bei der Gewinnung von Heizenergie sollte in Anbetracht der geologischen Gegebenheiten unbedingt noch einmal geprüft werden. So wäre es unter Umständen denkbar, dass die Gemeinde Neuching jeweils einen Förder- und Schluckbrunnen im Bereich des Planungsgebietes realisiert, mit welchen mehrere private Wärmepumpen betrieben werden könnten. Durch gemeinsam genutzte Brunnen könnten Kosten bei der Herstellung eingespart werden und gleichzeitig wäre eine bessere Kontrolle über die Entnahme und Rückführung des Grundwassers gegeben.

Die Resultate der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Umweltbericht

Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Max Bauer als Anlage

GEMEINDE NEUCHING
LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSPLAN
„BLUMENSTRASSE WEST IN NIEDERNEUCHING“

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 16.01.2009

Neuching, den .....

.....
(1. Bürgermeister Peis)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 4941
E-Mail: info@labauer.de

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Es ist geplant, am südwestlichen Ortsrand von Neuching ein ca. 4.200 qm umfassendes Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Vorgesehen sind je 3 Einzel- und Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über eine von der Blumenstraße abgehende, neu zu bauende Stichstraße mit Wendehammer. Für private bzw. öffentliche Grünflächen sind ca. 340 qm vorgesehen. Zudem wird der westliche, ca. 1.900 qm umfassende Teil von Fl.Nr. 1923 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die Planung aufgenommen. Hier kann der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan erbracht werden. Die verbleibende Fläche kann als Ausgleich für andere Bauvorhaben dienen. Grund für die Ausweisung ist der Bedarf an Wohnflächen im Gemeindebereich. Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen und die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich gesichert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

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

Gemäß Regionalplan befindet sich Neuching innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes. Das Planungsgebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem anderen Schutzareal.

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Areal bereits als Wohnbaufläche dargestellt, d.h. der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Niederneuching, westlich der Blumenstraße. Im Nordosten, Osten und Südosten schließt Wohnbebauung an, an den anderen Seiten erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Das für die Bebauung vorgesehene Areal ist derzeit ein extensives (Feucht-)Grünland.

3.2 Naturraum, Relief und Boden

Naturräumlich liegt die Fläche am Rand der Untereinheit 051-A „Münchener Ebene" im Übergang zur Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland". Das Gelände fällt im östlichen Teil geringfügig ab, die anderen Bereiche sind fast eben. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 480 m ü. NN. Im Umgriff herrschen glaziale Kalkschotter (ab einer Tiefe von ca. 1,3 m unter GOK) vor,

die von Torfen und Decklehmen überdeckt werden, auf denen sich anmoorige Böden ausgebildet haben. Diese Deckschichten sind als Baugrund ungeeignet. Gebäude können auf den anstehenden Kiesen ab einer Tiefe von ca. 1,3 m gegründet werden. Im Bereich der Erschließung ist der Boden bis auf diese Tiefe auszutauschen. Die örtlichen Untergrundverhältnisse sind nicht für eine Versickerung geeignet. Schadstoffbelastungen des Bodens wurden bei den durchgeführten Bohrungen nicht festgestellt.

3.3 Klima/Luft

Das Klima ist als landkreis- und naturraumtypisch zu bezeichnen. Der Standort liegt aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der Einbindung durch Gehölze im Norden relativ geschützt. Die Fläche trägt zur Kaltluftentstehung bei, auch wenn dies aufgrund der eher dünn besiedelten Umgebung von untergeordneter Bedeutung ist.

3.4 Wasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 478 m ü. NN, also nahe der Geländeoberkante. Ab der Unterkante der Deckschichten wird gespanntes Grundwasser angetroffen, das bis ca. 0,6-0,9 m unter GOK ansteigt. Es bewegt sich in Richtung Nordnordost. Gemäß Auskunft des WWA Freising und der Gemeindeverwaltung sind im Gebiet keine Überschwemmungen bekannt. Aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten sind die Gebäude wasserdicht auszubilden.

Innerhalb der geplanten Baufläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch verläuft entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze von Fl.Nr. 48/2 ein wasserführender Graben. Eine Biotopkartierung liegt jedoch nicht vor.

3.5 Naturhaushalt

Der östliche Planteil (künftige Bebauung) ist derzeit ein extensives Feuchtgrünland. Er wird im Westen von einer Birken- bzw. Fichtenreihe begrenzt. Nördlich verläuft ebenfalls eine Birkenreihe, jedoch auf dem benachbarten Grundstück. Zudem befinden sich etwa in der Mitte der Fläche 4 weitere, prinzipiell erhaltenswerte Einzelbäume. Der westliche Planteil (geplante Ausgleichsfläche) ist eine extensive Feuchtwiese, auf einem ca. 10 m breiten Streifen zudem mit einem hohen Anteil aus Röhricht und Hochstauden durchzogen. Dieser Bereich hat eine höhere Bedeutung für Natur und Landschaft und soll deswegen in diese Richtung weiterentwickelt werden. Die Grabenufer an der Westseite sind ohne spezifischen Bewuchs. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Es erfolgt gemäß Liste 1b des Leitfadens eine Einordnung in Kategorie II „Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild".

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist z.T. ländlich, z.T. durch neue Einfamilienhäuser mit relativ großzügigen Grundstücken geprägt. In Richtung Westen eröffnet sich der Blick auf die freie, durch Gehölzstrukturen gegliederte Moos-Landschaft. Das Gebiet weist ein gewisses Erholungspotential auf, so wird z.B. die umgebende Landschaft durch Feldwege erschlossen.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen im Gebiet bestehen in geringem Maß durch Lärmimmissionen von der nordwestlich verlaufenden St 2080 sowie durch die üblichen Belastungen (Gerüche und Lärmentwicklung) aus der Landwirtschaft. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter bzw. Blickbeziehungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung der Planung sind Eingriffe in den gewachsenen (Torf-)Boden erforderlich. Zudem erfolgt bei einer baulichen Nutzung eine teilweise Flächenversiegelung. Das Schutzgut Klima/Luft wird kaum beeinträchtigt, da eine Verkleinerung der Kaltluftentstehungsfläche in dem eher dünn besiedelten Gebiet kaum ins Gewicht fällt. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommt es ebenfalls zu Eingriffen in diesem Bereich. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen. Verschmutzungen des Grundwassers sind jedoch ebenso wenig zu erwarten wie negative Auswirkungen auf den Graben. Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgt v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit der Versiegelung. Zudem werden die ortsbildprägenden Gehölze (Birken und Fichten) an der Westseite sowie die 4 Einzelbäume innerhalb des Areals entfernt. Somit entsteht eine Fernwirkung an dieser Seite, d.h. hier wird das Landschaftsbild in gewisser Weise beeinträchtigt. Hinsichtlich der Immissionsbelastung von der St 2080 sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Immissionen der landwirtschaftliche Hofstelle im Norden sollten das Baugebiet nicht beeinträchtigen, da hier ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden eingehalten wird.

<u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)</u>
Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten folgender 3 Gruppen zu berücksichtigen:

1) die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
2) die europäischen Vogelarten
   im Hinblick auf § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG
3) die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten" im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG.

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 42 BayNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind, d.h. ein Tatbestand gem. Art 6a Abs. 2 S. 2 kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Ausweisung erfolgt zwischen bestehender Bebauung
- Festsetzung einer 2-5 m breiten öffentlichen bzw. privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung

im Westen, die mit Gehölzgruppen heimischer Arten zu bepflanzen ist
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der neuen Erschließungsstraße
- Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke
- wasserdurchlässige Gestaltung der Pkw-Stellplätze und internen Wege zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- sockellose Einfriedung mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Es handelt sich zwar um ein kleines Wohngebiet, jedoch sind verschiedene höherwertige Schutzgüter betroffen, d.h. ein Vorgehen nach der Vereinfachten Vorgehensweise ist nicht möglich. (vgl. beigelegte Checkliste)

Die geplante GRZ liegt auch unter Einbeziehung der Garagenflächen unter 0,35, d.h. das Areal ist gemäß der Matrix Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Hinsichtlich des Naturhaushaltes erfolgt aufgrund des Bestandes eine Einordnung in Kategorie II „Gebiet mittlerer Bedeutung". Damit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Nach der Abwägung der Beeinträchtigungsintensität gegen die Minderungsmaßnahmen erscheint ein Faktor von 0,35 angemessen. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die Grünflächen im Westen, der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Bereich sowie eine ca. 1.950 qm umfassende Fläche, für die bereits Baurecht besteht, vom Gesamtumgriff in Abzug zu bringen. Sie beträgt demzufolge ca. 2.250 qm. Multipliziert mit dem Faktor 0,35 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 790 qm.

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf einer entsprechend großen Teilfläche im Westen der Fl.Nr. 48/2 Gemarkung Niederneuching erbracht. Die Fläche ist derzeit eine extensive Feuchtwiese mit einem hohen Hochstauden- und Röhrichtanteil im nördlichen Bereich. Am Graben im Westen befinden sich 3 einzelne Kopfweiden. Zur ökologischen Aufwertung wird der Graben aufgeweitet und die Ufer z.T. abgeflacht, wobei das Aushubmaterial abzufahren ist. An den neuen Uferbereichen werden abschnittsweise Röhrichtinitialpflanzungen durchgeführt, um die Artenvielfalt zu erhöhen. Zur vertikalen Strukturgebung erfolgt die Pflanzung einzelner Moor-Birken. Die verbleibende Fläche wird im dreijährigen Turnus gemäht, um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern. Dabei ist das Mahdgut abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfasst insgesamt ca. 1.900 qm. Nach Abzug der für den vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleich benötigten 790 qm verbleiben noch 1.110 qm, die für künftige Bauvorhaben als Ausgleichsfläche dienen können.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nicht-

durchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es durch die Bebauung zu Eingriffen in das Grundwasser (Schutzgut Wasser), zur Entfernung von gewachsenem Niedermoorboden (Schutzgut Boden), zu Flächenverbrauch und Versiegelung auf einer Feuchtwiese (Schutzgut Naturhaushalt) sowie zu Eingriffen in bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen (Schutzgut Landschaftsbild). Zur Minderung werden zwar verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. eine neue Ortsrandeingrünung aus Sträuchern, diese sind jedoch zur Kompensation nicht ausreichend. Deshalb werden zusätzlich angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kommt es zwar nicht zu vorgenannten Eingriffen, jedoch müsste dann dem bestehenden Siedlungsdruck an anderer, möglicherweise ungeeigneterer Stelle nachgekommen werden.

Der Standort ist für eine Wohnbebauung prinzipiell als geeignet anzusehen, da er an 3 Seiten von bestehender Bebauung gerahmt wird. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen im großen und ganzen schlüssig. Lediglich eine Verbreiterung der Eingrünung an der Westseite wäre zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert. Ansonsten werden keine Alternativen vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse wurde von der Ingenieurgruppe München eG eine Baugrunduntersuchung (Projektnr. 200631023 vom 12.04.2008) durchgeführt, um genaue Aussagen zu Grundwasserständen und zur Tragfähigkeit des Bodens zu erhalten. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Weitere fachspezifische Gutachten werden bisher nicht für erforderlich gehalten.
Da mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, für die ein Monitoring sinnvoll ist, kann darauf verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch zu gegebener Zeit prüfen, ob die Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt und die Ausgleichsflächen entsprechend hergestellt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen am westlichen Ortsrand von Niederneuching ein ca. 4.200 qm umfassendes Allgemeines Wohngebiet sowie eine ca. 1.900 qm umfassende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Grund ist der hohe Siedlungsdruck im Münchner Umland. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planungsareal umfasst Bereiche mittlerer Bedeutung (extensives Feuchtgrünland mit hohem Grundwasserstand auf Torfboden sowie lineare Gehölzstrukturen) für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die Bebauung erfolgen geringfügige bis hohe Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter. Zur Eingriffsminimierung werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, z.B. eine neue, aber relativ schmale Ortsrandeingrünung an der Westseite, wasserdurchlässige Beläge oder Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke. Trotz dieser Maßnahmen handelt es

sich bei der Planung um einen ausgleichspflichtigen Eingriff. Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt und durch Grabenaufweitungen, Baumpflanzungen und Röhrichtinitialpflanzung ökologisch aufgewertet. Sie entspricht in ihrer Größe dem berechneten Kompensationsbedarf und stellt zusammen mit den Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.