Gemeinde Neuching

Bebauungsplanänderung
für den Bebauungsplan Talweg, Niederneuching
(1. Änderung)

Begründung zum Bebauungsplan

Planung:

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum München
Uhlandstraße 5

80336 München

Gemeinde Neuching
St. Martin Str, 9

85467 Oberneuching

Tel.: 08123/932660
Fax: 08123/932680

Oberneuching, den 25.09.2007

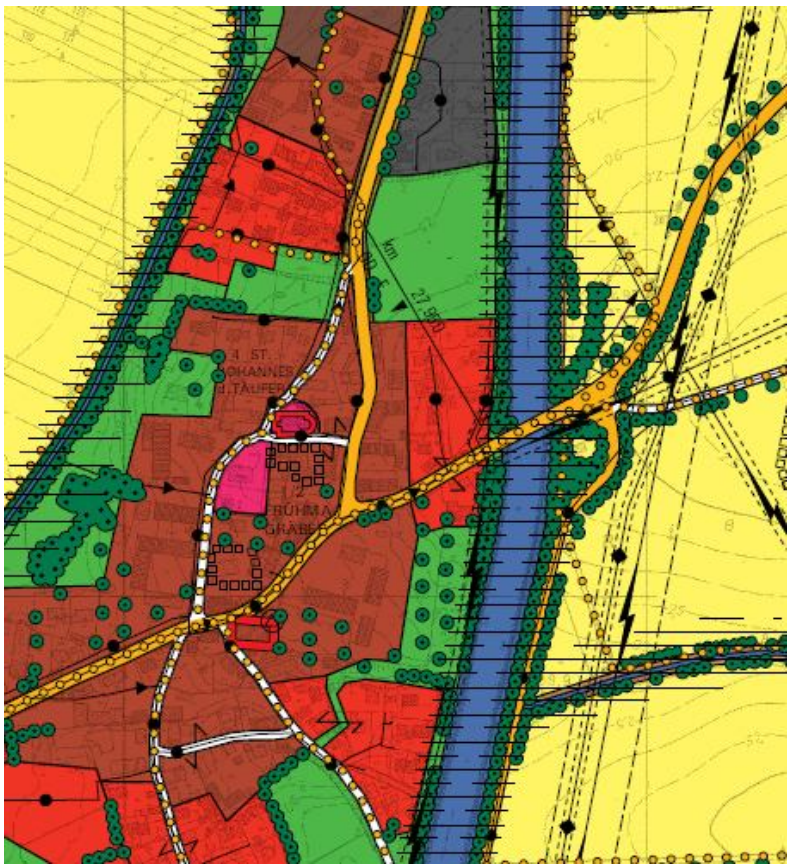
Hans Peis
Erster Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan:

- Ausschnitt Flächenutzungsplan
- Planungsrechtliche Voraussetzungen
- Planungsbeschluss
- Beschreibung des Planungsgebietes
- Erläuterung des Planungskonzepts
- Umweltbericht/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Plangebiet



Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück Fl. Nr. 189/1, Gemarkung Niederneuching, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talweg“, Niederneuching vom 24.01.2003. Der Teil des Grundstücks, der von der jetzigen Änderung im Wesentlichen erfasst ist, ist in diesem Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ ausgewiesen.
Das Grundstück wurde bisher tlw. als Pferdekoppel genutzt.
Im Rahmen der anstehenden Erschließung hatdie Grundstückseigentümerin gebeten, zu prüfen, ob es nicht möglich ist, einen Teil des Grundstücks baulich zu nutzen.

Eine Bebauung des Grundstücks, wie sie nunmehr von der Eigentümerin angestrebt wird, ist unter nur durch eine Bebaungsplanänderung möglich.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird - zusammen mit Änderungen in anderen Bereichen - im Parallelverfahren durchgeführt.

Planungsbeschluss

Da die umliegende Bebauung überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, eine weitere landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr angestrebt und auch im Hinblick auf die übrige Bebauungsmöglichkeiten über kurz oder lang mit dieser Wohnbebauung kollidieren würde, hat der Gemeinderat dem Vorschlag der Grundstückseigentümerin zugestimmt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Mit der Änderung lässt sich zudem der Ausbau des „Talwegs“, der durch das Baugebiet führt und bislang ein Privatweg war, in planerischer und wirtschaftlicher Hinsicht verwirklichen.

Der Gemeinderat hat deshalb am 25.09.2007 beschlossen, eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Oberneuching Nordost durchzuführen.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nord von Niederneuching; die Entfernung zum Ortskern (Kirche, Grundschule) beträgt ca. 200 m.

Im Norden grenzt das Baugebiet an die Bebauung im Baugebiet Forellen-/Methmühlweg an, im Osten an die Kreisstraße ED 5, im Süden an den Gemeindefriedhof Niederneuching. Im Westen bildet die Dorfen mit ihren Böschungen die Grenze des Baugebietes.
Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet tlw. als WA ausgewiesen, tlw. als Grünfläche.

Das Plangebiet ist ca. 3.900 m² groß, die Fläche , die im Wesentlicehn von der Änderung betroffen ist ca. 620 m². Das Gebiet, das sich von Ost nach West erstreckt misst in der Länge ca. 165 m und in der Breite ca 26 m.
Im Süden wird das Baugebiet von einem Steilhang begrenzt, der sich zur Dorfen hin (Westen) etwas abflacht.

Im Norden ist die vorhandene Bebauung von Einzelhäusern und im benachbarten Baugebiet „Forellenweg“ von Mehrfamilienhäusern.

Im Süden liegen die Grundstücke am Gemeindefriedhof Niederneuching und an einer (noch) lw. genutzten Fläche an.
Für diese Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Erläuterung des Planungskonzepts

Auf dem überplanten Teil des Grundstück soll nunmehr ein weiteres Einzelhaus und und zusätzliche öffentliche Stellplätze errichtet werden.

An der Ausweisung des Baugebietes als WA ist keine Änderung vorgesehen, auch nicht an den übrigen Festsetzungen der Satzung.
Lediglich hinsichtlich der geänderten Bedingungen für die Versorgung der Gebäude mit Strom und Heizung werden im Rahmen des Verfahrens planerische Möglichkeiten überprüft (Wintergärten, Anlagen für alternative Brennstoffe - Holz, Hackschnitzel, Pellets usw-9.

Mit der zusätzlichen Aufnahme eines Gebäudes im Planbereich ist gewährleistet, dass die vorhandene Resource „Boden“ besser genutzt wird. Dabei ist durch die Lage des Bauraums gewährtleistet, dass der Eingriff in die Grünfläche auf ein Minimum beschränkt wird und übrigen verbleibenden Grünflächen eine ausreichende Begrünung des Plangebietes sicherstellen.

Die zusätzlichen Stellplätze sind u.a. auch bedingt, durch die sehr zurückhaltende Erschließung des Baugebietes, die sich auf Mindestmaße beschränkt. Mit den Stellplätzen wird sichergestellt, dass zumindest einige öffentliche Stellplätze geschaffen werden können.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Umweltbericht

Das Planungsgebiet wurde bisher tlw. landwirtschaftlich (Pferdekoppel) genutzt.

In den vorhandenen Gehölzbestand an der Südseite des Plangebietes wird durch die Änderung nicht eingegriffen.
Der Eingriff durch die Bodenversiegelung ist geringfügig und wird zudem dadurch kompensiert, dass ein bisher lw. genutztes Gebäude auf der Ostseite des Änderungssgebietes ersatzlos abgerissen wurde.

Ein Ausgleich von 0,2 ist im Hinblick auf diese Gegebenheiten ausreichend, sodass sich bei der neu zu überplanenden Fläche (620 m² + 128 m²) ein Ausgleich von ca. 150 m² ergibt, der durch entsprechende Anpflanzungen in der Restfläche möglich ist.

Da es sich lediglich um eine Änderung, des bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht notwendig.