Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	„Gewerbegebiet Lüßwiesen - Neuching“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-37 Bearb.: Schaser
Landschaftsplanung	Büro Max Bauer Landschaftsarchitektur Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth
Immissionsschutz	hoock farny ingenieure Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut
Plandatum	19.05.2015 22.12.2015 26.04.2016

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Anlass / Ziel / Vorhaben

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuching hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüßwiesen - Neuching“ beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die fachplanerischen Inhalte werden durch das Büro Max Bauer (Grünordnung) und das Büro Schelzke (Erschließungsplanung) erbracht.

Mit dem Bebauungsplan soll die Erweiterung des auf Finsinger Flur befindlichen Gewerbegebiets „Lüßwiesen“ in nördliche Richtung ermöglicht werden. Grundlage hierfür sind interkommunale Abstimmungen in Fragen der Erschließung der jeweiligen Gebiete.

Anlass des Bebauungsplanes sind konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden, die nach Baugrund suchen. Diese Anfragen sollen durch ein flexibles Planungsinstrument bedient werden. Hierbei sollen Nutzungskonflikte, Konflikte mit dem Naturraum und größere Beeinträchtigungen des Ortsbildes soweit möglich vermieden werden.

2 Lage und Beschaffenheit der Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lüßwiesen - Neuching“ grenzt direkt an das Gewerbegebiet „Lüßwiesen“ auf Finsinger Flur an. Er verläuft im Süden und Südosten entlang der Gemeindegrenze, umfasst die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche und schließt im Westen an die Staatstraße 2082 an. Er umfasst damit 3,6ha Fläche. Folgende Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich: Fl.-Nr. 1136 und 1138 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1141, 1144 und 1050/1. Es handelt sich um weitgehend ebene und unbebaute Ackerflächen. Der Bereich weist einen Grundwasserstand auf, der nur 2-3m unterhalb der Geländeoberkante liegt.

3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung

Das Gewerbegebiet befindet sich zwar an der Gemeindegrenze. Es ist jedoch durch den Anschluss an das Gewerbegebiet auf Finsinger Flur entsprechend Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms an geeignete Siedlungseinheiten angebunden.

Laut Regionalplan hat Neuching keine zentralörtliche Funktion. Die Planung betrifft weder einen regionalen Grünzug noch ein regionales Trenngrün oder rein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Es sind auch keine Vorranggebiete für Bodenschätze oder die Wasserwirtschaft betroffen.

Weitere die Planung betreffende übergeordnete Planungen liegen nicht vor.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen - Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird durch dessen Änderung im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) herbeigeführt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird in dem Sinne modifiziert, das Lagerplätze und -gebäude für Schrott, Abfälle, Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen als selbstständige Anlagen sowie

Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig sind. Der Ausschluss der erstgenannten Anlagen (Lagerplätze für Schrott u.ä.) erfolgt, da diese Anlagen negativ auf das städtebauliche Umfeld und damit die Qualität des Gewerbegebiets, welches produzierendes Gewerbe aufnehmen soll, wirken. Als untergeordnete Anlagen sind die genannten Lagerplätze und -gebäude natürlich zulässig, da sie für viele Gewerbebetriebe erforderlich sind. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetrieben erfolgt, da das Gebiet auf Grund seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet nicht für die Aufnahme dieser Anlagen geeignet ist. Auch der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grund der peripheren Lage. Einzelhandel in dieser Lage hätte negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der angrenzenden Orte. Außerdem soll das Plangebiet in dieser relativ konfliktfreien Lage schwerpunktmäßig produzierenden Gewerbebetrieben zur Schaffung entsprechender Arbeitsplätze dienen.

5.2 Maß der Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,7. Dies schafft die für Gewerbetreibende erforderliche Flexibilität bei der Planung und Verwirklichung von Bauvorhaben. Diese Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Höchstwert von 0,8 überschritten werden. Dies beschränkt die maximale Versiegelung im Plangebiet. Bauherren werden durch diesen Wert in den meisten Fällen die GRZ von 0,7 für Hauptgebäude nicht ausschöpfen können. Eine entsprechende Beratung von Bauherren erfolgt durch die Gemeinde.

Um die für Gewerbebetriebe erforderlichen Baukörper unterbringen zu können, wird die Wandhöhe auf 8,5m und die First-/Gesamthöhe von Gebäuden auf 10,0m beschränkt. Letztere darf durch untergeordnete Baukörper, die in Gewerbegebieten regelmäßig erforderlich sind (Kräne, Schächte, Kamine, etc.), um bis zu 2,0m überschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3,0m zur zukünftigen Grundstücksgrenze und verschaffen den Bauherren innerhalb des geltenden Rechts (z.B. Abstandsflächen) größtmögliche Flexibilität. Diesbezüglich bestehen keine städtebaulichen Notwendigkeiten weiterer Einschränkungen.

Die Abstandsflächenvorschriften werden in Kraft gesetzt. In Gewerbe- und Industriegebieten ist danach eine Abstandsflächentiefe von 0,25 H maßgebend.

Um gewerbegebietstypische Baukörper zu ermöglichen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise, wobei Baukörper eine Länge von bis zu 75m erreichen können.

5.4 Bauliche Gestaltung

Es sind die gewerbegebietstypischen Dachformen (Sattel-, Pult, Shed- und Flachdächer) zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes werden Vorgaben zur zulässigen Dachneigung bei Sattel- und Pultdächern getroffen. Um bei der eingeräumten Flexibilität die Gefahr von Fehlentwicklung zu minimieren, ist geregelt, dass Firstrichtungen nur entlang der Längsrichtung verlaufen dürfen, dass Dachaufbauten nur unter konkreten Einschränkungen zulässig sind und das Dächer bestimmte Gestaltungsvorgaben einhalten müssen. Für Gauben, Widerkehre und Zwerchgiebel sind zum Schutz des Ortsbildes Vorgaben zur deren max. zulässigen Größe getroffen.

Aufgeständerte PV-Anlagen stellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Erscheinungsbild von Siedlungen dar. Gleichwohl soll die Nutzung der Sonnenenergie möglich gemacht werden. Deswegen wird festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie nur parallel und in einem Abstand von max. 30cm zu dem Gebäudeteil an dem sie montiert sind, zulässig sind.

5.5 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung haben interkommunale Abstimmungen mit der Nachbargemeinde Finsing stattgefunden. Dadurch wurde es ermöglicht, eine Anbindung an das Gewerbegebiet „Lüßwiesen – Finsing“ vorzusehen. Diese kann über das bisher als Baugrundstück vorgesehene Grundstück mit der Fl.-Nr. 1811/20 (Gemarkung Finsing) verlaufen. Im Gegenzug hält die Gemeinde Neuching Flächen frei die für eine erneute Erweiterung des Gewerbegebiets in östliche Richtung wiederrum auf Finsinger Flur erforderlich werden können. In dem betreffenden Bereich im Südosten des Plangebiets ist eine größere Begleitgrünfläche festgesetzt, die auch eine möglicherweise erforderliche Trafostation sowie öffentliche Stellplätze aufnehmen kann.

Die Haupterschließung erfolgt über die Staatstraße 2082, von der ein weiterer Abzweig vorgesehen wird. Die konkrete Erschließungsplanung ist hinsichtlich dieser Anbindung mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Von hier aus zieht sich ein Erschließungsband bis zu der Wendeanlage am nördlichen Ende des Plangebiets. Auch hier werden Erschließungsflächen für mögliche Erweiterungen freigehalten.

Die Verkehrsfläche ist im Wesentlichen 10m breit. Innerhalb dieser 10m können im Zuge der konkreten Erschließungsplanung neben der eigentlichen 6m breiten Fahrbahn Gehwege, Begleitgrün und Parkplätze untergebracht werden. Dies entspricht der Struktur auf Finsinger Gemarkung, so dass hinsichtlich der Verkehrsanlagen eine städtebaulich wünschenswerte Einheitlichkeit gewahrt werden kann.

Entlang der Staatsstraße ist eine 20m breite Anbauverbotszone vorgesehen. Entsprechend der Situation auf der Gemarkung Finsing können ab einem Abstand von 10m zum Straßenrand Stellplätze zugelassen werden. Zudem ist hier zur Information für eventuelle Grundstücksinteressenten entlang der Staatsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Eine fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle, die südlich anschließt, war ein Ziel der Planung, welches aufgrund entgegenstehender Grundstücksverhältnisse nicht realisierbar ist.

5.6 Einfriedungen und Werbeanlagen

Bei den Regelungen über zulässige Einfriedungen wurde ein Ausgleich gesucht, zwischen den berechtigen Sicherheitsinteressen der Grundstückseigentümer, der erforderlichen Durchlässigkeit in ökologischer Hinsicht und Fragen des Ortsbildes.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die gröbsten Verunstaltungen des Ortsbildes verhindern.

6 Wasserwirtschaft / Altlasten / Immissionsschutz

Aufgrund der Erkenntnisse aus den angrenzenden Bereichen wird von einer hohen Sickerfähigkeit des Bodens ausgegangen, weswegen auf die Festsetzung einer gesonderten Retentionsfläche verzichtet werden kann. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die Kanalisation der GkU VE München.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das angrenzende Gewerbegebiet auf Finsinger Gebiet und ist damit gesichert.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 08.12.2015 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK}

nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit Geräuschentwicklungen gewerblicher Nutzungen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereichs bereits bestehen oder dort entstehen können. Weiterhin ist in Anlehnung an Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass der Immissionsbeitrag der Bauquartiere im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Von Seiten der TenneT TSO GmbH wurde im Rahmen des formellen Verfahrens angeregt, dass ein Gutachten erstellt werden sollte, welches die Lärmbelästigung, die von der 40m nördlich des Plangebiets befindlichen 380-kV-Freileitung ausgeht, überprüft. Hiervon wurde aus zwei Gründen abgesehen. Erstens haben sowohl die Untere Immissionsschutzbehörde, als auch das für den Lärmschutz beauftragte Fachbüro "hoock farny ingenieure" die Auffassung vertreten, dass hier nicht mit Konflikten zu rechnen ist. Zweitens befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet ein Außenbereichsanwesen mit Wohnnutzung, welches näher an der Leitung liegt als das geplante Gewerbegebiet. Sollten Konflikte bestehen, so müssten Sie bereits im Bestand vorhanden sein und nicht durch die vorliegende Bauleitplanung entstehen.

7 Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung wurde eine 5 m breite Eingrünung jeweils im Osten und Nordosten festgesetzt. Diese Flächen werden mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen ausgebildet, die zudem auch als Habitat für verschiedene Tierarten gelten. Nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als artenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut angesät und extensiv gepflegt. Um eine Durchgrünung des Gewerbegebietes selbst zu erreichen, wurden Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken, zu Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen sowie zu Fassadenbegrünung an langen fensterlosen Fassaden aufgenommen. Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden v.a. mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie von Dachbegrünungen erreicht. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung reduziert.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes dargestellt. In diesem ist auch die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 1,0 ha detailliert hergeleitet. Die Ausgleichsfläche wird auf der gemeindlichen ca. 2,8 ha umfassenden Ökokontofläche Fl.Nr. 532/13, Gmkg. Niederneuching, zur Verfügung gestellt. Das Grundstück wird komplett durch die Anlage von Geländemulden und Ansaat einer artenreichen Mischung für Blumenwiese aufgewertet.

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Tatbestände wurde das Büro für Umweltbildung und -management Rüegg aus Schalldorf mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Bezüglich der Europäischen Vogelarten, die nach der Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen sind, konnte ein Vorkommen der gefährdeten Arten Feldlerche und Goldammer festgestellt werden. Mit

einem Eingriff werden demzufolge die Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Population zerstört. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu vermeiden sind CEF-Maßnahmen notwendig (s. saP). Dies bedeutet, bevor jedwede Baumaßnahmen erfolgen, muss eine „Ersatzfläche“ hergestellt werden. Deren Umfang muss mindestens 1,6 ha betragen, was einem Mindestareal für ein Brutpaar entspricht. Die CEF-Maßnahme kann als multifunktionale Ausgleichsfläche umgesetzt werden, d.h. der o.g. erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 1,0 ha (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ist in der CEF-Fläche mit einem Gesamtumfang von 1,6 ha auf der Flurnummer 532/13, Gmkg. Niederneuching, mit enthalten. Die Restfläche des Grundstückes in Höhe von 12.000 qm verbleibt zur Verzinsung im Ökokonto. Pro Jahr werden 3 % Zinsen angerechnet, maximal ist eine Verzinsung für 10 Jahre möglich, also 30 %.

Die Ergebnisse wurden in die Planung bzw. in den Umweltbericht eingearbeitet.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Neuching, den,.....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)