Gemeinde

Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan

3. Änderung
„Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos“

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

Name: Undeutsch QS: Geßl

Aktenzeichen

NEC 2-54

Plandatum

03.05.2022 (Satzungsbeschluss)
18.01.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Plangebiet ... 3
2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes ... 3
2.2 Boden und Wasser ... 4
2.3 Sonstiges ... 5

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 5
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 5
3.2 Regionalplan München ... 6
3.3 Flächennutzungsplan ... 7
3.4 Bebauungspläne und Satzungen ... 8
3.5 Auslegungsfrist ... 9

4. Planinhalte ... 9
4.1 Maß der baulichen Nutzung ... 9
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Grünordnung ... 10
4.3 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 10
4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 11

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist der Bedarf der Sadlowsky GmbH an weiteren Büro- und Besprechungsräumen. Die Firma stellt Dämmstoffe sowie Dach- und Wandsysteme her und verwaltet ihre drei Standorte vom Hauptsitz in Niederneuching aus. Da auf den dortigen Gewerbeflächen hinsichtlich der Grundfläche kaum mehr Spielraum besteht, soll die Geschossaufstockung eines bestehenden Bürogebäudes den Bedarf decken.

Ziel der Gemeinde Neuching ist es, die Firma und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen. Die Planung ist vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur, Infrastruktur und Wirtschaftskraft für die einheimische Bevölkerung sowie insbesondere dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu betrachten.

Daher hat die Gemeinde am 19.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos“ gefasst.

Das Gebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und nach § 30 BauGB zu beurteilen. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB) und ohne Umweltbericht durchgeführt.

Die Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von ca. 686 m². Er beinhaltet ausschließlich eine Teilfläche der Flurnummern 747, Gemarkung Niederneuching.

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Tratmoos“, das westlich des Ortsteils Wolfleben und östlich der Kiesabbauflächen der Fa. Kronthaler angesiedelt wurde.

Abb. 1 Topographische Karte des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.03.2020

Das Plangebiet ist weitgehend eben, durch die Birkenstraße verkehrlich und technisch erschlossen und wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Birkenstraße bzw. die nördlich daran angrenzende Gewerbeflächen
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch die Gewerbehalle der Sadlowsky GmbH
- im Westen durch den Gewerbebetrieb der Atelier Seitz GmbH

Abb. 2 Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich (rot gestrichelt), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

2.2 Boden und Wasser

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Trinkwasserschutzgebiete und Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 aus dem BayernAtlas besteht der Boden im Plangebiet fast ausschließlich aus humusreicher Pararendzina (Bodentyp 21) aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke. Es handelt es sich um einen flach- bis mittelgründigen, ehemals hydromorphen Bodentyp mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit, geringer bis mittlerer Sorptionskapazität und sehr geringem bis geringem Filtervermögen.

In der Birkenstraße befindet sich lediglich ein Schmutzwasserkanal. Niederschlagswasser ist daher zu versickern. Für die Versickerung stehen durch die rundum vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bzw. weiterhin gesicherten Grünflächen ausreichend Flächen zur Verfügung. Es wird von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen. Darüber hinaus fungiert die extensive Begrünung des Flachdachs des Bürogebäudes teilweise als Wasserspeicher (Speicherung und Verdunstung durch die Pflanzen).

Der ehemals hohe Grundwasserstand ist in weiten Teilen des Gemeindegebietes durch die Anlage von Entwässerungsgräben über Jahrzehnte stetig gesunken. Es ist anzunehmen, dass die in den letzten Jahren von der örtlichen Bevölkerung wahrgenommene weitere Absenkung ihre Ursache in der effizienteren Abdichtung des Isarkanals sowie in den zurückliegenden vergleichsweise trockenen Jahren hat. Daher wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand mindestens 1 Meter

unter der Geländekante und wahrscheinlich noch tiefer liegt. Bei Strukturkartierungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Sommer 2019 wurde festgestellt, dass sowohl die Gräben als auch einzelne Fließgewässer im Gemeindegebiet trocken liegen.

Eine Unterkellerung der baulichen Anlagen ist nicht vorhanden. Ein nachträglicher Einbau ist schwer umzusetzen, für die geplanten Büroräume nicht zweckdienlich und daher nicht vorgesehen. Eingriffe in das Grundwasser sind aus diesem Grund nicht zu befürchten.

2.3 Sonstiges

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), mit Stand vom 01.01.2020, beschreibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung in Bayern

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen*
- *[…]*

genutzt werden.

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […]

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

<u>Berücksichtigung bei der Planung:</u>

Die vorliegende Planung dient der Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. 1.1.1 LEP, 1.2.2 LEP) und der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für ein mittelständisches Unternehmen (vgl. 5.1 LEP), das seinen Betrieb erhalten und ausbauen will. Da sich das Unternehmen an diesem Standort bereits angesiedelt hat, soll die Betriebserweiterung vor Ort ermöglicht werden. Die Umsetzung eines weiteren Geschosses ist im Sinne des Flächensparens (vgl. 3.1 LEP).

3.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (Region 14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

G 2.2 Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

G 3.3 Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden (vgl. B III G 1.4).

Berücksichtigung bei der Planung:

Die Erweiterung des Betriebs vor Ort dient einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie einer engen verkehrlichen Zuordnung von Wohnen und Arbeiten. Dies reduziert Pendlerverkehre, entlastet die Umwelt und entspricht der Nachfrage der Bevölkerung im ländlichen Raum an das Arbeitsplatzangebot. Wohnortnahe Arbeitsplätze sind ein wichtiger Beitrag für mehr Lebensqualität.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, bzw. seiner 8. Änderung, ist das Plangebiet als (hinsichtlich der Emissionen) eingeschränktes Gewerbegebiet mit Randeingrünung dargestellt. Der Bereich der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aktuell befindet sich der FNP mit integriertem Landschaftsplan in Neuaufstellung.

Abb. 3 Ausschnitt aus der 8. Änderung des FNP, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos“ ist am 14.10.2008 in Kraft getreten und umfasste zunächst eine Fläche von ca. 0,94 ha. Er stellte eine Erweiterung des am nordwestlichen Ortsrand von Neuching, Ortsteil Wolfsleben, bestehenden Gewerbegebietes „Tratmoos“ dar. Die Bauleitplanung wurde notwendig, da die Gemeinde zwei bereits im Gewerbegebiet ansässigen Firmen die Erweiterung ermöglichen wollte.

Die am 04.08.2015 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzte den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollständig und erweiterte diesen auf ca. 1,46 ha. Im Rahmen der Änderung wurden u.a. die Grundflächen und geringfügig die Gesamt-GRZ erhöht.

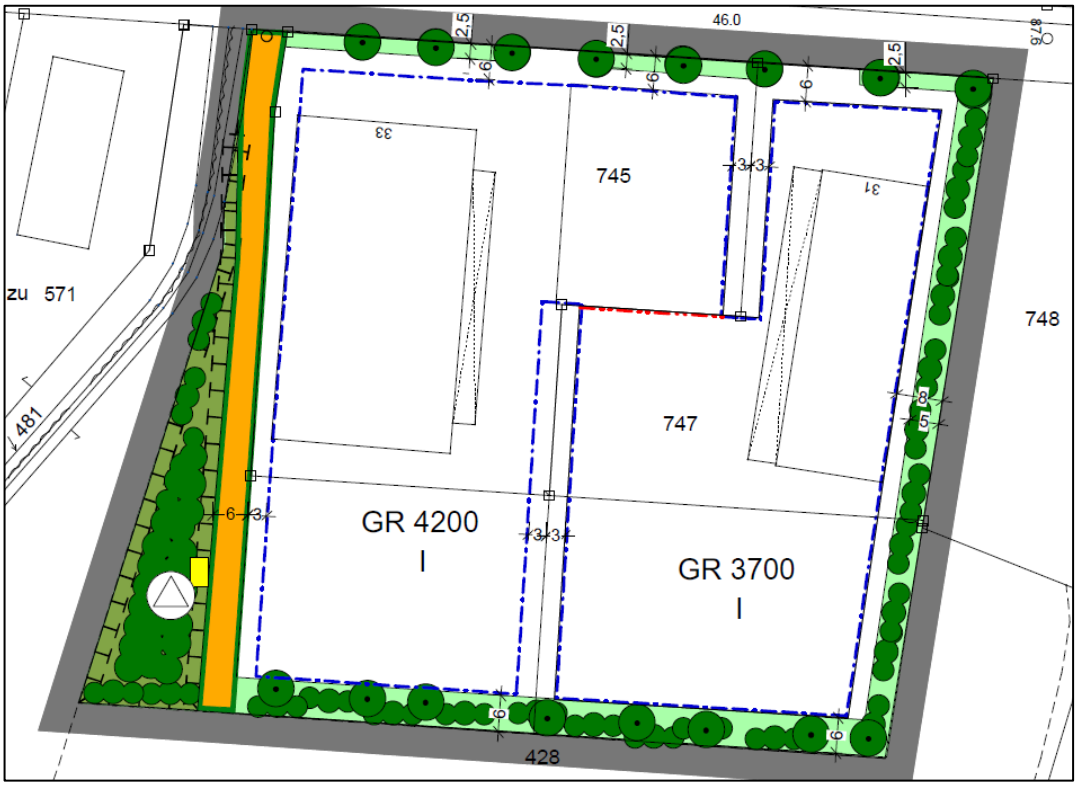

Abb. 4 Planzeichnung der 1. Änderung, ohne Maßstab

Die am 17.06.2016 in Kraft getretene 2. Änderung war rein textlicher Form und ermöglichte lediglich, dass ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden können. Hintergrund war, dass im Bereich des ursprünglichen Gewerbegebietes „Tratmoos“ eine längerfristige Unterbringung von Asylbewerbern vorgesehen war. Um im gesamten Gewerbegebiet gleiche Voraussetzungen zu schaffen, sollte diese Festsetzung auch im Erweiterungsbereich aufgenommen werden.

Die 4. Änderung und Erweiterung befindet sich derzeit ebenfalls in Bearbeitung und soll eine erneute Erweiterung der Gewerbeflächen nach Süden ermöglichen. Auf Grund des noch ungewissen Ausgangs der dafür notwendigen Grundstücksverhandlungen, wird die vorliegende 3. Änderung als eigenständige Bebauungsplanänderung durchgeführt.

Darüber hinaus gilt die „Satzung der Gemeinde Neuching über die Herstellung von Stellplätzen“ (Stellplatzsatzung), welche Anzahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze regelt, in der jeweiligen Fassung ihrer Bekanntmachung.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

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.

4. Planinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Um der Sadlowsky GmbH den Bau weiterer Büro- und Besprechungsräume am Hauptstandort zu ermöglichen, soll für das bestehende Bürogebäude die Aufstockung um ein drittes Vollgeschosses ermöglicht werden. Dies bietet sich auch auf Grund der bestehenden verkehrlichen und technischen Erschließung von der Birkenstraße aus an.

Durch die Dreigeschossigkeit kommt das Flachdach nach der geplanten Aufstockung des Bürogebäudes ca. 1,0 m höher zu liegen als die direkt südlich angrenzende Firsthöhe der Gewerbehalle der Firma Sadlowsky. Die westlich benachbarte Gewerbehalle der Atelier Seitz GmbH weist derzeit ebenfalls Firsthöhen von knapp unter 10,0 m auf, so dass sich die neue Höhenentwicklung in den Bestand einfügt.

Abb. 5 braunes Bürogebäude, Birkenstraße und weitere Gewerbebetriebe

Abb. 6 Gewerbehalle Fa. Sadlowsky (links), braunes Bürogebäude und weitere Gewerbebetriebe

Das Bürogebäude steht schief zur östlichen Grundstücksgrenze und hält an der nordöstlichen Ecke einen Abstand von 3,4 m zu dieser ein. Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO gelten für Gewerbe- und Industriegebiete 0,2 H, aber mindestens 3 m. Diese werden hier auch bei einer zukünftigen Gesamthöhe von 10,0 m noch eingehalten. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist damit gewährleistet.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Grünordnung

Über die Aufstockung hinaus sind im Geltungsbereich noch Anpassungen der Baugrenzen und Grünflächen an den Bestand notwendig, da das Bürogebäude teilweise außerhalb des Bauraums genehmigt und errichtet wurde und die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Grünfläche abweichend umgesetzt wurden.

Die Grünfläche wird hinsichtlich der Lage an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und dabei geringfügig um ca. 15 m² vergrößert. Die vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen werden für diesen Bereich angepasst. Die beiden Straßenbäume werden nicht mehr festgesetzt, da es für sie auf Grund des dicht bepflanzten Gras-/ Blumen-/ Gehölzgartens (vgl. Abb. 7) keinen Platz mehr gibt. Die Festsetzung zu den begrünten Flachdächern wird um eine „extensive“ Ausführung ergänzt.

Abb. 7 Bürogebäude und davor angelegter Gras- und Blumengarten

4.3 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB abgesehen werden. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44

BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

4.4 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 CO2-Ausstoßes und die Bindung von CO2 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)	Dachbegrünung und Bepflanzung von Grünflächen, 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)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
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, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
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)	Förderung der CO_2-Bindung durch Begrünung und Bepflanzung, nachhaltige Holzbauweise

Gemeinde Neuching, den .....

.....

Erster Bürgermeister Thomas Bartl