

Gemeinde

Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**Lößbergfeld – Abschnitt II
in Oberneuching,
3. Änderung**

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

Hagenauer

QS: Geßl

Aktenzeichen

NEC 2-58

Plandatum

06.05.2025 (Satzungsbeschluss)
11.02.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	4
2.3	Erschließung	4
	Emissionen	5
2.4	Flora/ Fauna	5
2.5	Boden	5
2.6	Denkmäler	6
2.7	Wasser	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
3.2	Regionalplan der Region 14	9
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Bebauungspläne und Satzungen	11
3.5	Kommunales Flächenmanagement	16
3.6	Verfahren	17
3.7	Bodenschutz	17
4.	Planinhalte	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
4.5	Bauliche Gestaltung	20
4.6	Verkehr und Erschließung	20
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	22
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	23
4.9	Immissionsschutz	24
4.10	Altlasten, Bodenschutz	24
4.11	Flächenbilanz	25
5.	Alternativen	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan i.d.F.v. 24.07.2012 incl. 1. Änderung i.d.F.v. 26.02.2013 und der 2. Änderung in i.d.F.v. 15.09.2020 vor. Die gegenständliche 3. Änderung betrifft ein Teilgebiet und ersetzt in ihrem Geltungsbereich den hier außer Kraft tretenden ursprünglichen Bebauungsplan inkl. der beiden Änderungen. Die Grundstücke im Plangebiet der 3. Änderung sind bis auf die Fl.Nr. 517/39 Gemarkung Oberneuching bebaut.

Für Fl.Nr. 517/39, Gmkg Oberneuching wird die Errichtung eines Doppelhauses beabsichtigt. Planungsrechtlich ist entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lößbergfeld Abschnitt II – 1. Änderung“ in diesem Bereich nur ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten, d.h. ohne Realteilung zulässig. Da mit der 2. Änderungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite für 2 Bauräume bereits die Möglichkeit geschaffen wurde sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser (mit Realteilung) zu errichten, soll aus Gründen der Gleichbehandlung diese Möglichkeit auch für alle übrigen Gebäude im Geltungsbereich geschaffen werden.

Die sonstigen Festsetzungen wurden weitestgehend beibehalten. Es wurde eine Überprüfung der städtebaulichen Kennzahlen sowie des gesamten bisherigen Festsetzungskonzepts durchgeführt, da auch bei einer Grundstücksteilung die maximale Gesamtversiegelung von 0,6 gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeinde Neuching eingehalten werden soll.

Die Gemeinde unterstützt die Möglichkeit, Nachverdichtungen für gestiegenen Wohnraumbedarf in bereits bebauten Gebieten zu ermöglichen, da dadurch keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Es handelt sich um Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.800 m² und liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Oberneuching der Gemeinde Neuching, ca. 500 m Luftlinie von dem Ortskern Oberneuching entfernt, welcher in ca. 8 Minuten fußläufig zu erreichen ist. Es grenzt im Osten an die freie Landschaft, den planungsrechtlichen Außenbereich. Nördlich verläuft die Kreuzbergstraße, in die die Fuchsstraße mündet, die den Großteil der zu überplanenden Grundstücke erschließt.

Das Gelände steigt von Nord-Westen nach Süd-Osten um ca. 4,5 m an. Das bestehende Gelände wird hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 517/18, 517/37, 517/38, 517/39, 517/40, 517/43 und 517/44, jeweils Gemarkung Oberneuching.

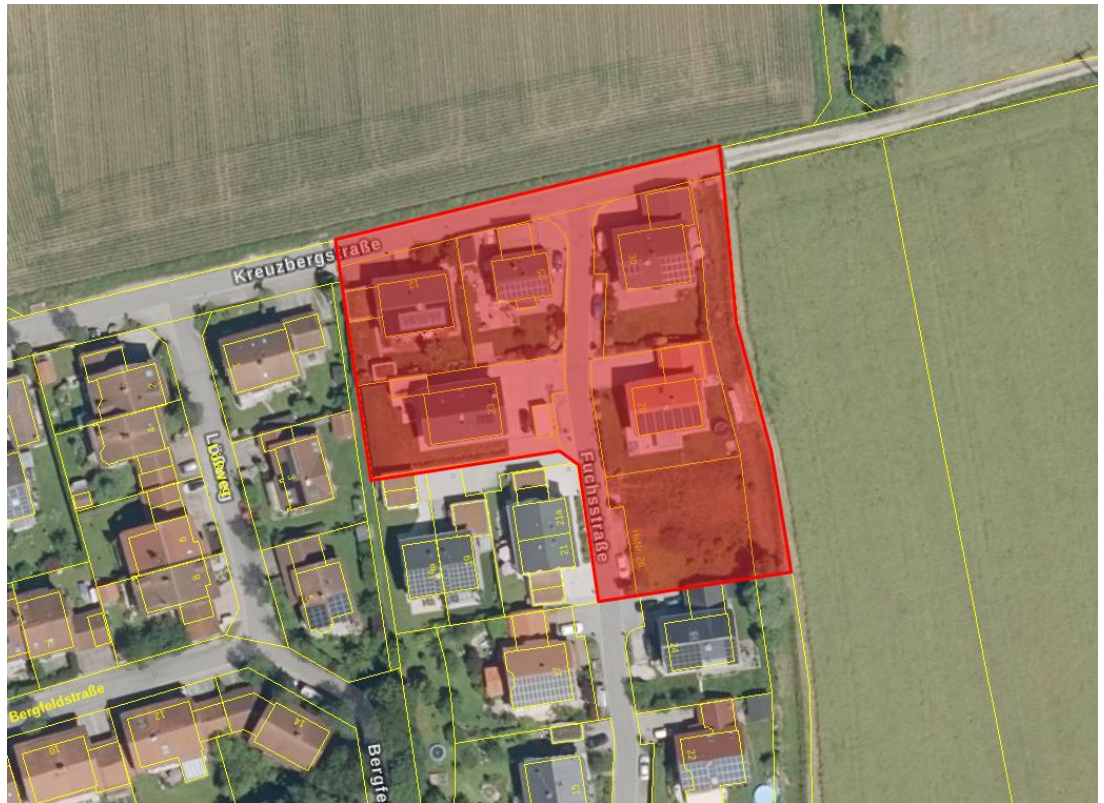


Abb. 1 Plangebiet 3. Änderung; ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, abgerufen 01/2025

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Auch die nähere Umgebung wird durch Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Östlich und nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten wird das Gebiet durch eine Grünfläche (Maßnahmenfläche) begrenzt.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung kann über die Kreuzbergstraße und die Fuchsstraße erfolgen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. An der nördlichen Grenze des Bereichs des Bebauungsplans ist in der Kreuzbergstraße ein 20 kV-Kabel verlegt (Niederspannung).

Die Kreuzbergstraße zweigt von der Hauptstraße, welche eine Anbindung an die Ortsmitte von Oberneuching schafft, 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 Oberneuching gegeben, die in rd. 600 m fußläufiger Entfernung zu erreichen ist.

Der Radwanderweg „Landkreis Erding, weiß auf grün 5a“ verläuft süd-westlich des Plangebiets entlang der St.-Martin-Straße und Römerstraße.

Emissionen

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

2.4 Flora/ Fauna

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur-, Vogel-, oder Landschaftsschutzgebiet und kein Natura 2000-Gebiet.

Kartierte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht zu finden.

Südöstlich des Plangebiets, jenseits der Fuchsstraße, liegt die Ökofläche 58796.

2.5 Boden

2.5.1 Bodenaufbau

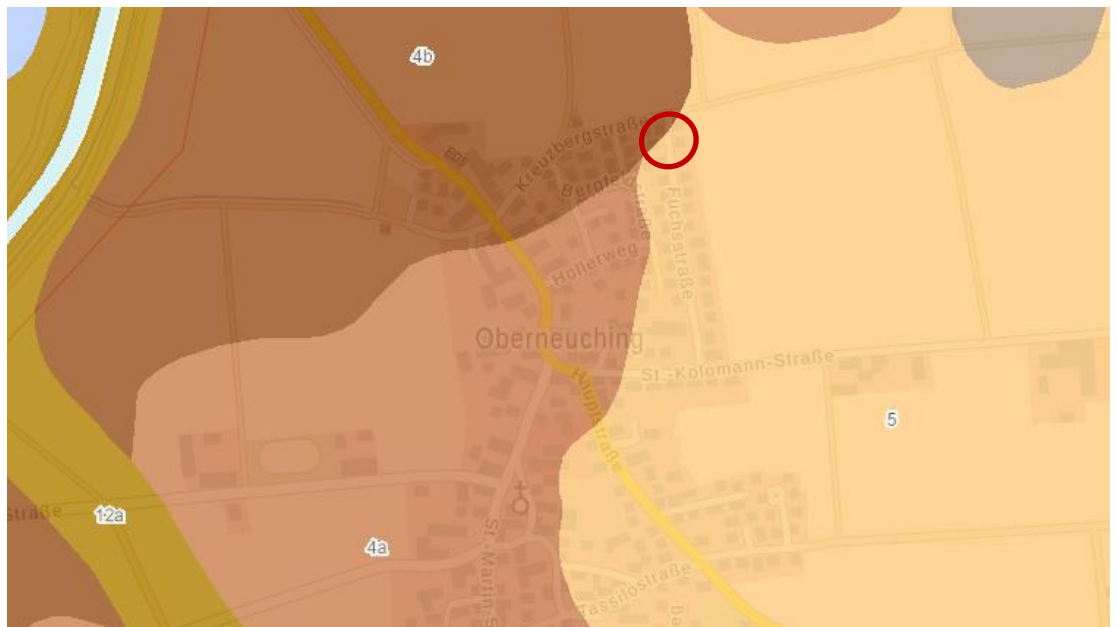


Abb. 2 Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000), ohne Maßstab, Quelle: LfU, Bayernatlas, Stand 22.05.2024; rote Markierung: Lage Plangebiet

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (aufgerufen am 22.01.2025) finden sich der folgende Bodenkomplexe im Plangebiet:

- 4b: Fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm)
- 5: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)

2.5.2 *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.

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.

2.6 **Denkmäler**

2.6.1 *Bau- und Bodendenkmäler*

Es sind lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege folgende Bodendenkmäler in der weiteren Umgebung bekannt:

Südöstlich von Oberneuching befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-7737-0173 - Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur) und der mittleren und späten Latènezeit.

Südwestlich und westlich von Oberneuching liegen folgende Bodendenkmäler dicht auf dicht:

- D-1-7737-0121 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0393 - Freilandstation des älteren Mesolithikums (Beuronien III) und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0040 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7737-0038 - Körpergräber des frühen Mittelalters.

Nördlich von Oberneuching befinden sich folgende Bodendenkmäler, ebenfalls auf sehr engem Raum:

- D-1-7737-0122 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0177 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0171 - Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), der mittleren Bronzezeit, der Hallstattzeit, der mittleren und späten Latènezeit sowie Körpergräber und Brandgräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7737-0175 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur).
- D-1-7737-0389 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Bronzezeit und der Latènezeit.
- D-1-7737-0390 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums und der Latènezeit.

In der näheren Umgebung, im Bereich südlich der Ortsteilmittle von Oberneuching, sind darüber hinaus zwei Bodendenkmäler (verebneter Burgstall D-1-7737-0216, Vorgängerbauten der Pfarrkirche D-1-7737-0216) und 1 Baudenkmal (ehem. Pfarrhaus, 17. Jh., 1977/78 zum Rathaus umgebaut, D-1-77-131-2) vorhanden:

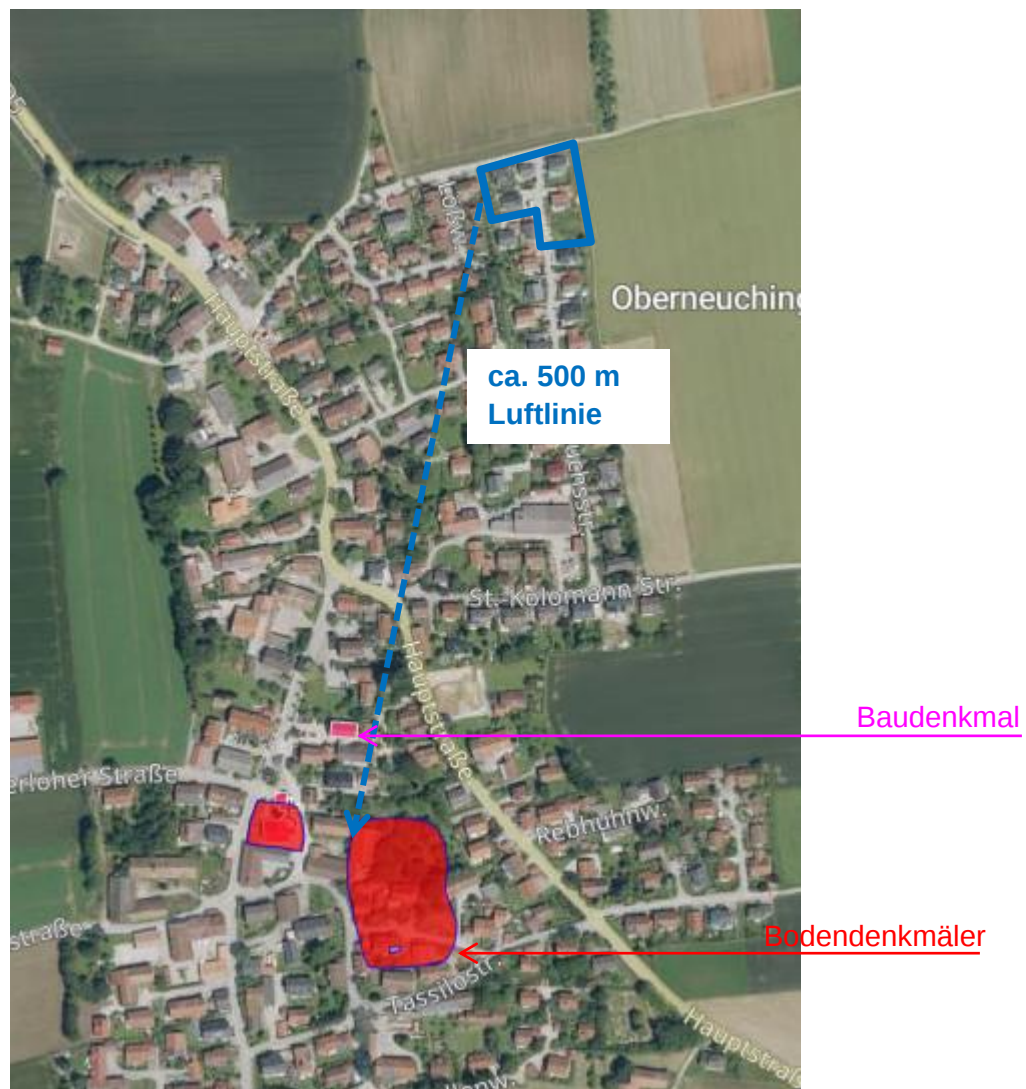


Abb. 3 Boden- und Baudenkmäler ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01/2025; Plangebiet blau markiert

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler, besonders Siedlungen oder Bestattungsplätze vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu vermuten. Hierauf wurde bereits im Verfahren der 2. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hingewiesen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. 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 in der Satzung zusätzlich hingewiesen.

2.7 Wasser

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 22.05.2024) 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.

2.7.2 Hochwasserschutz

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 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 01.06.2023, dem „Verdichtungsraum“ zugeordnet.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam, im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten, zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (vgl. Grundsatz 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume).

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

(vgl. Grundsatz 2.2.7 Entwicklung Ordnung der Verdichtungsräume)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 sind für die vorliegende Bauleitplanung bedeutsam:

1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.3	Klimawandel
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch • die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und • die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.
1.3.2	Anpassung an den Klimawandel
(G)	Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
(G)	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächen- und energiesparende 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.2 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.

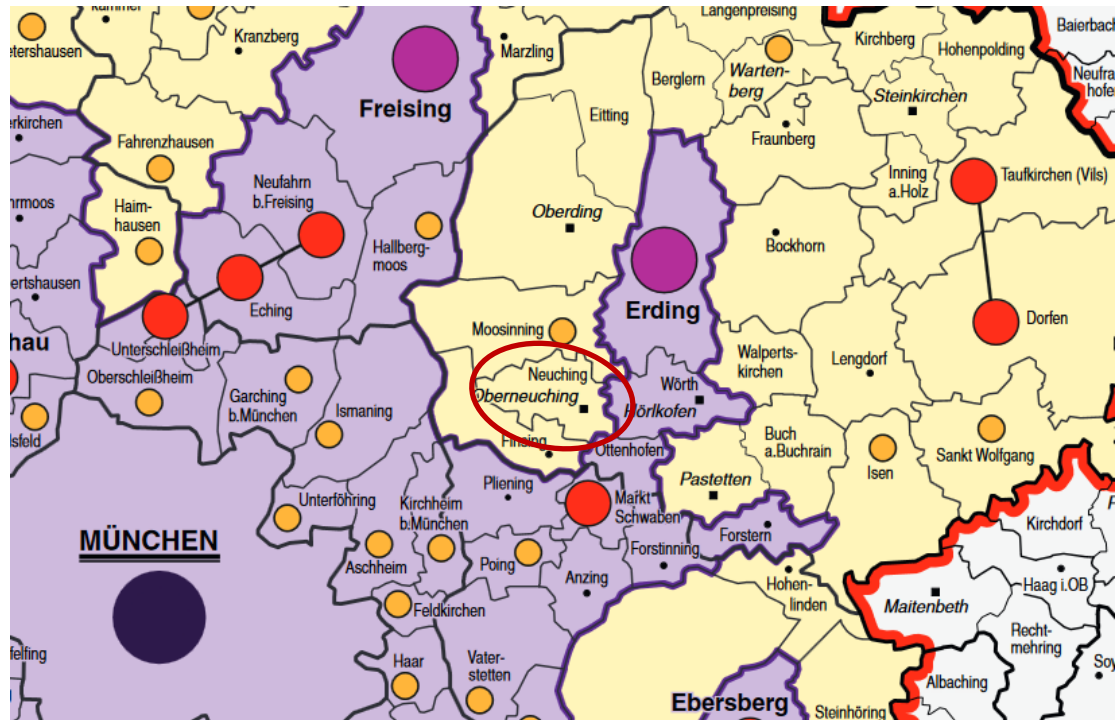


Abb. 4 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 1 – Raumstruktur, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab (gelbe Fläche = Allgemein ländlicher Raum)

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

B I		Natürliche Lebensgrundlagen
1		Natur und Landschaft
1.2.2		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.	

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 .

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neuching stellt derzeit den Flächennutzungsplan (FNP) neu auf. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen (WA), die Wegeverbindung über die Kreuzbergstraße sowie die Grünflächen im Westen und Osten mit geplanten Baumpflanzungen im Osten dar.

Die Planung der 3. Änderung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuching. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 3. Änderung, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lößbergfeld – Abschnitt II“ mit der 1. Änderung (2013) und 2. Änderung (2020). Der gegenständ-

liche Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan mitsamt seinen Festsetzungen.



Abb. 6 BP Lößbergfeld – Abschnitt II in Oberneuching, 1. Änderung (2013)



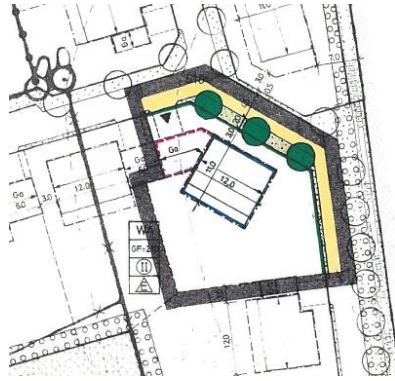
Abb. 7 BP Lößbergfeld – Abschnitt II in Oberneuching 2. Änderung (2020)

Folgende Bebauungspläne schließen an das Plangebiet an:

Westen: Oberneuching Nordost Urplan incl. 1. und 2. Änderung:



Urplan 1986



1. Änderung 1988



2. Änderung 1990

Abb. 8 Planausschnitte Bebauungsplan Oberneuching Nordost

Süden: Lößbergfeld I, 1. Änderung:

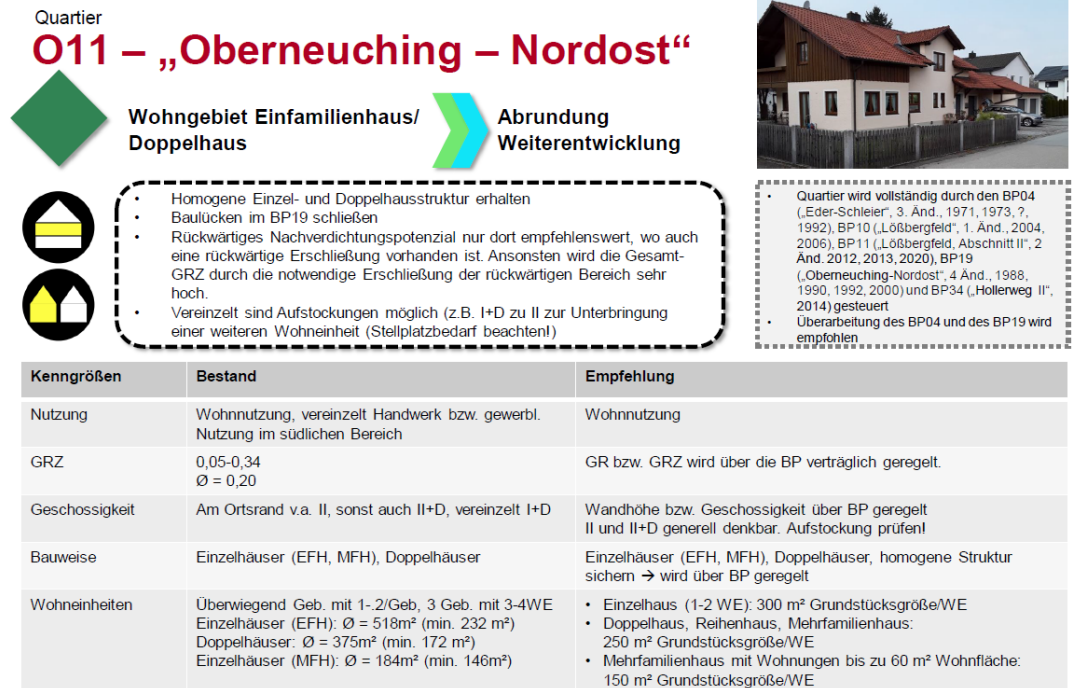


Abb. 9 Planzeichnung Bebauungsplan Lößbergfeld I, 1. Änderung

3.5 Kommunales Flächenmanagement

Nach dem Nachverdichtungskonzept besteht in diesem Teilbereich ein homogenes Wohngebiet mit einer Einfamilien- und Doppelhausstruktur, d.h. einer lockeren Bebauung, die es grundlegend zu erhalten gilt.

Zudem bestehen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch mögliche rückwärtige Nachverdichtungspotenziale bzw. Schließen von Baulücken.



PV

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum
München

Neuching | Kommunales Flächenmanagement

128

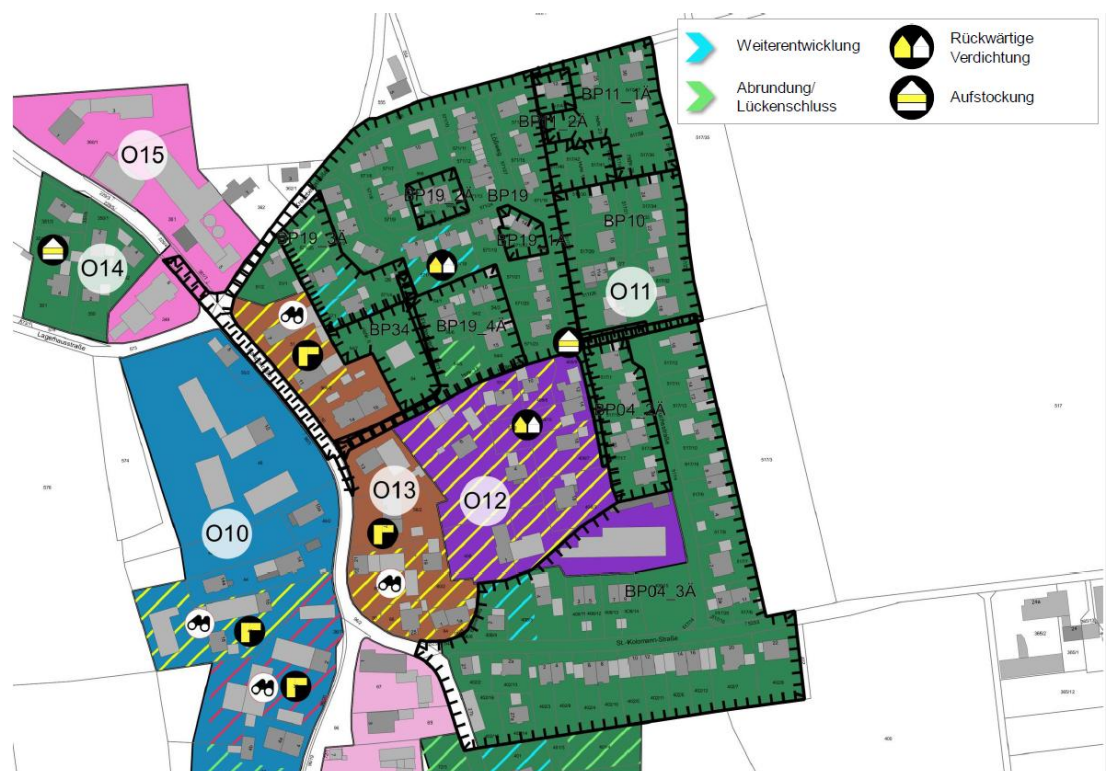


Abb. 10 Auszug aus dem kommunalen Flächenmanagement 2022, ohne Maßstab

3.6 Verfahren

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 Unterrichtung 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.

3.7 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs in Oberneuching. Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich 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.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Baugebietstyp entspricht damit der Darstellung des FNP. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dem Gebietscharakter, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, nicht widersprochen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.04.2023 Richtwerte zur Beurteilung von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße beschlossen:

- Einzelhaus (1-2 WE): 300 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit
- Doppelhaus: 250 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit
- Reihenhaushaus: 250 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit
- Mehrfamilienhaus: 250 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit
- Wohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche: 150 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit
- Wohnungen über 60 m² Wohnfläche: 250 m² Grundstücksfläche/Wohneinheit
- Ergänzend eine Gesamt-GRZ von 0,6 ohne Tiefgarage und 0,8 mit Tiefgarage.

Der Beschluss wurde der Planung zu Grunde gelegt. Im Plangebiet sind zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaus zulässig. Die vorliegende Planung hält damit die Richtwerte ein und ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Gemeinde zielt darauf ab, die Nachverdichtung und folglich die Versiegelung möglichst verträglich zu gestalten. Gemäß dem Kommunalen Flächenmanagement beträgt die GRZ in dem Quartier O11 durchschnittlich 0,20.

In Anlehnung an den oben genannten Gemeinderatsbeschluss vom 25.04.2023 wird eine zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt, was als verträglich eingestuft wird, da so der Bestand gesichert werden kann und Spielraum für verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben ist. Eine Gesamt-GRZ von 0,60 soll eine zu starke und untypische Versiegelung des Plangebiets vermeiden, was nicht dem Gebietscharakter entsprechen würde. Dennoch soll auch hier ein gewisser Spielraum ermöglicht werden, um den notwendigen Stellplatzbedarf unterzubringen.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine festgesetzte Grundfläche (GR) je Grundstück und durch eine Höhenfestsetzung (Wandhöhe) reguliert. Die bisher festgesetzte Grundfläche von 130 m² bleibt bestehen, wobei eine flächensparendere Bebauung mit Doppelhäusern zusätzlich zu den Einzelhäusern ermöglicht wird. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen insgesamt um max. 15% überschritten werden.

Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung und eine angemessene Nutzung der Freibereiche, ohne dass die genannten Elemente städtebaulich zu stark in Erscheinung treten.

Die festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,60 ist dabei einzuhalten.

Die Wandhöhe ist wie im ursprünglichen Bebauungsplan auf 6,2 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens EG bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Für die Oberkante Rohfußboden wird eine maximale zulässige Höhenangabe ü NHN festgesetzt. Geländeänderung (Abgrabungen und Aufschüttungen) gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m im Bereich des Zugangs und der Terrassen zulässig. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen zum Anschluss an das natürliche Gelände bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, nicht aber an Grundstücksgrenzen zur Straße.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Baufenster für die Hauptnutzung wurden auf der Mehrzahl der Grundstücke nicht verändert und entsprechen damit der Darstellung des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans. Auf Grundstück 517/39 wurde der Bauraum geringfügig gen Osten verschoben, um bei einer Teilung des Grundstücks die Einhaltung der Gesamtversiegelung je neuem Grundstück zu ermöglichen.

Bauräume für Garagen müssten durch die Änderung sowohl den Bestand einschließen als auch eine effiziente Anordnung für Einzel- und Doppelhäuser zulassen. Da dies zu großen und unübersichtlichen Bauräumen für Garagen führen würde, entfällt diese Festsetzung im Zuge der 3. Änderung. Es bleibt weiterhin nur eine Garage je Wohneinheit zulässig. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze oder als Carports zu errichten. Nur bei Einzelhäusern mit 1 Wohneinheit können auch 2 Garagenstellplätze errichtet werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone in der Tiefe um maximal 1,5 m und durch Terrassen und deren Überdachungen um maximal 3 m überschritten werden.

Auf allen Grundstücken kann mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung jeweils ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus errichtet werden.

Es ist im Plangebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies wurde mit der 2. Änderung in die Festsetzungen mit aufgenommen und wird mit der 3. Änderung für den gesamten Geltungsbereich explizit festgesetzt.

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

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Garagen, allseitig offene Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der Baufenster möglich.

Je Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports zu errichten. Bei nur einer Wohneinheit dürfen zwei Garagenstellplätze errichtet werden. Dies gilt nicht für Doppelhaushälften. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird pro Bauraum die Möglichkeit von 2 Wohneinheiten (DHH) geschaffen.

Carports und Stellplätze sowie Zuwegungen und Zufahrten innerhalb des Grundstücks sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 m² je Wohneinheit auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching zu beachten.

4.5 Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet ist für das Hauptgebäude ein Satteldach mit festgelegter Firstrichtung festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 22° bis 37° festgesetzt und entspricht der zulässigen Dachneigung des ursprünglichen Bebauungsplans. Dachüberstände werden weiterhin nicht festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die ab OK Rohfußboden EG gemessen wird.

Dachgauben werden – wie bisher - erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen und dürfen eine Breite von 1,70 m nicht überschreiten und einen Abstand von 2,0 m untereinander nicht unterschreiten. Die Gauben müssen einen Abstand zum Ortgang von mind. 2,50 m aufweisen. Wenn die Wandhöhe max. 4,50 m beträgt, darf anstelle von 2 Dachgauben auch ein Zwerchgiebel errichtet werden, dessen Breite max. 1/3 der Gebäudelänge beträgt. Der Zwerchgiebel darf die Wandhöhe von max. 4,50 m bis zur festgesetzten Wandhöhe von 6,20 m überschreiten.

Des weiteren wird die Festsetzung aufgenommen, dass Doppelhäuser profilgleich und ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig. Im Übrigen werden keine Vorgaben zu baulichen Gestaltung getroffen.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Kreuzbergstraße im Norden und Fuchsstraße im Osten angebunden und kann somit verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

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 nicht gegeben.

4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwässerungsgebiets des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im Systembereich A (volles Mischsystem). Es darf sowohl

häusliches Schmutzwasser, wie auch verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Die Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) anzuschließen. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Bei Grundstücksteilung ist die Erschließung der Hinterliegergrundstücke im Vorfeld durch Leitungsrechte zu sichern und mit dem Abwasserzweckverband Erdinger Moos abzustimmen.

4.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist aus Gründen des Gewässerschutzes, zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und der Regenwasserverdunstung vordergründig anzustreben.

Für die schadloze Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Abwasserzweckverband Erdinger Moos ist darüber zu informieren, wenn Niederschlagswasser als Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet wird.

Regenwasserbenutzungsanlagen unterliegen der DIN 16941 Teil 1 und bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt Erding; auch Brunnen zur Bewässerung des Gartens sind dem Landratsamt anzuzeigen.

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.

4.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

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

4.6.5 *Abfallbeseitigung*

Ein Anschluss an die Infrastruktur zur Abfallentsorgung ist gegeben.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans.

Es werden weiterhin Baumpflanzungen festgesetzt, die jedoch die Bestandsgaragen und die flexiblere Anordnung der Parkierung und deren Zufahrt berücksichtigen. Auf Fl.Nr. 517/43 wird der Baum an der nördlichen Grundstücksgrenze leicht versetzt. Auf der Fl.Nr. 517/38 und 517/18 wird jeweils der Baum an der westlichen Grundstücksgrenze nach Süden verlegt.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets wird gemäß der 2. Änderung übernommen. Festsetzungen zu Einfriedungen werden – wie bisher – nicht getroffen.

Je 300 m² Grundstücksgröße ist eine Baumpflanzung erforderlich und dauerhaft zu erhalten. Bei Doppelhausbebauung gilt dies je 250 m² Grundstücksgröße. Der Standort ist soweit er nicht festgesetzt ist, frei auf dem Grundstück zu wählen. Bestehende Bäume werden auf die notwendige Anzahl angerechnet.

Anstelle bodenständiger Gehölze heimischer Art werden Mindestpflanzqualitäten standortgerechter Art festgesetzt, was den aktuellen grünordnerischen Standards entspricht und eine bessere Anpassung an den Klimawandel ermöglicht.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch möglichst geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen. Es sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

4.7.2 Eingriff und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.7.3 Artenschutz

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im unmittelbaren Geltungsbereich 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. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

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)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
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 und Zufahrten, 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
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 Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

4.9 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Selbst bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind im Rahmen der guten fachlichen Praxis Emissionen zu erwarten. Diese können auch sonn- und feiertags sowie abends und in den Nachtstunden auftreten. Diese Emissionen sind zu tolerieren. Ein entsprechender Hinweis ist in der Satzung zu finden.

4.10 Altlasten, Bodenschutz

Das Landratsamt – Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht 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.

4.11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (m²)	Anteil ca. (%)
Geltungsbereich	4.660	100
Verkehrsfläche	865	18,6
Private Grünfläche	83	1,8
Ausgleichsfläche	445	9,5
Baufläche	3.267	70,1
Grundfläche (GR1)	780	16,7
GRZ 1		0,24
GR 1 zzgl. 15% Terrassen	897	
GRZ 1 zzgl. 15% Terrassen		0,27
GRZ 2		0,6

5. Alternativen

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

Neuching

den

.....
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister