

Gemeinde

Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan

6. Änderung "Oberneuching Nordost"

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 2-57

Plandatum

19.11.2024 (Satzungsbeschluss)
13.08.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	4
2.5	Emissionen	5
2.6	Flora/ Fauna	5
2.7	Boden	6
2.8	Denkmäler	6
2.9	Wasser	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.2	Regionalplan der Region 14	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Bebauungspläne und Satzungen	10
3.5	Kommunales Flächenmanagement	12
3.6	Verfahren	13
3.7	Bodenschutz	14
4.	Planinhalte	14
4.1	Konzept	14
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	16
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
4.6	Bauliche Gestaltung	19
4.7	Verkehr und Erschließung	19
4.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	21
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	21
4.10	Altlasten, Bodenschutz	22
4.11	Flächenbilanz	22
5.	Alternativen	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuching hat die 6. Änderung des Bebauungsplans „Oberneuching Nordost“ am 25.04.2023 beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Die Gemeinde Neuching ist wie viele Gemeinden im Umland der Landeshauptstadt München einem stetigen Bevölkerungswachstum ausgesetzt. Die Aufgabe der Kommunen besteht folglich darin, der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum durch geeignete Instrumente zu begegnen.

Nach Fertigstellung der Untersuchung der Nachverdichtungspotenziale im Gemeindegebiet wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans durch den Grundstückseigentümer Fl.Nr. 571/25 gestellt. Das bislang nur mit einem Einzelhaus bebaute Grundstück soll nach Wunsch des Grundstückseigentümers mit zwei weiteren Einzelhäusern nachverdichtet werden. Je Gebäude (inkl. Bestandsgebäude) sollen 2 Wohneinheiten zugelassen werden, davon je eine Wohneinheit als Einliegerwohnung < 60 m² Wohnfläche. Die Geschossigkeit soll bei E+I+D liegen.

Im Bereich der neuen Bebauung liegt bereits Baurecht für eine gewerbliche Nutzung vor, die nie umgesetzt wurde. Die Art der Nutzung wird mit der vorliegenden Planung geändert.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zum Schutz und zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberneuching Nordost“ und umfasst das Flurstück Nr. 571/25. Das ca. 1.391m² große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Oberneuching und grenzt im Norden an die Kreuzbergstraße. Das Plangebiet liegt ca. 350 m Luftlinie von dem Ortskern Oberneuching entfernt, welcher in ca. 5 Minuten fußläufig zu erreichen ist.

Das Gelände steigt von der Kreuzbergstraße her Richtung Bestandsgebäude (ca. 0,6 m) sowie zur nordöstlichen Grundstücksgrenze hin (ca. 0,3 m) an. Das bestehende Gelände wird hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen.

Gegenwärtig ist das Grundstück mit einem Einzelhaus bebaut, welches im rückwärtigen Bereich liegt (nach Süden hin). Die Erschließung des Grundstücks erfolgt bereits im Bestand über die Kreuzbergstraße über eine lange Zufahrt in den rückwärtigen

(südlichen) Bereich.

Das bestehende Gebäude soll erhalten werden, im nördlichen Bereich sollen 2 Einzelhäuser hinzukommen.



Abb. 1 Plangebiet 6. Änderung; ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas

2.2 Nutzungen

Im Plangebiet besteht abweichend vom bestehenden Baurecht eine reine Wohnnutzung. Im Umfeld dominieren ebenfalls Wohnnutzungen. Nördlich der Kreuzbergstraße schließen gewerbliche Flächen gen Westen, weitere Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Flächen gen Osten an.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Es wird eine Grundstücksteilung zwischen den drei Wohngebäuden vorgeschlagen. Parzelle 1 umfasst den nördlichen Neubau, Parzelle 2 umfasst den mittleren Neubau sowie Teile der Zufahrt. Parzelle 3 umfasst das Bestandsgebäude sowie den Großteil der Zufahrt. Die Zufahrtsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auszustatten.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung kann über das bestehende Grundstück bzw. die Kreuzbergstraße erfolgen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

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. 350 m fußläufiger Entfernung zu erreichen ist.

Der Radwanderweg „Landkreis Erding, weiß auf grün 5a“ verläuft südlich des Plangebiets, ca. 550m entfernt, entlang der St.-Martin-Straße und Römerstraße.

2.5 Emissionen

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

Westlich im sich anschließenden Mischgebiet liegt das Lagerhaus der Raiffeisen-Waren GmbH. Die emissionsintensiven Tätigkeiten mit Lärm- und Staubentwicklung werden zur Hauptstraße hin abgewickelt. Durch die Gebäudestellung des Lagerhauses ergibt sich darüber hinaus eine abschirmende Wirkung zur östlich anschließenden Wohnbebauung. Ein darüber hinausgehendes Gutachten liegt nicht vor.

2.6 Flora/ Fauna

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere zu fällende Obstbäume. Auch der große Kirschbaum kann durch die Setzung der Gebäude voraussichtlich nicht erhalten werden. Es werden Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die Straßenbäume sind bis auf den südlichen Baum zu erhalten. Für die Fällung des südlichen Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen. Bei Neupflanzungen ist zu beachten, dass Bau, Unterhaltung und Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der Obstgehölze und naturnahen blütenreichen Wiese insektenreich und somit als Nahrungsfläche für Vögel und Fledermäuse gut geeignet wie bei einer Ortsbegehung am 13.08.2024 durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt wurde. Aufgrund dieser Eignung als Nahrungsfläche, kann auch die Verwendung vorhandener Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verstärkt erfolgen.

Als potentiell geeignete Strukturen sind auf der Fläche mehrere Vogelhäuser, Holzlager sowie Dachüberstände an der Gartenhütte sichtbar. Baumhöhlungen wurden nicht festgestellt. Auf den ersten Blick waren keine Kotspuren sichtbar, was aber der unebenen Auflagefläche des gelagerten Holzes geschuldet sein kann.

Es ist daher vor Umsetzung der Baumaßnahmen (auch vor bauvorbereitenden Maßnahmen) zu untersuchen, ob sich auf dem Grundstück genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen befinden. Eine Betroffenheit anderer Arten, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der vorgesehenen Bebauung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfordern, wurde vor Ort als unwahrscheinlich eingestuft.

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

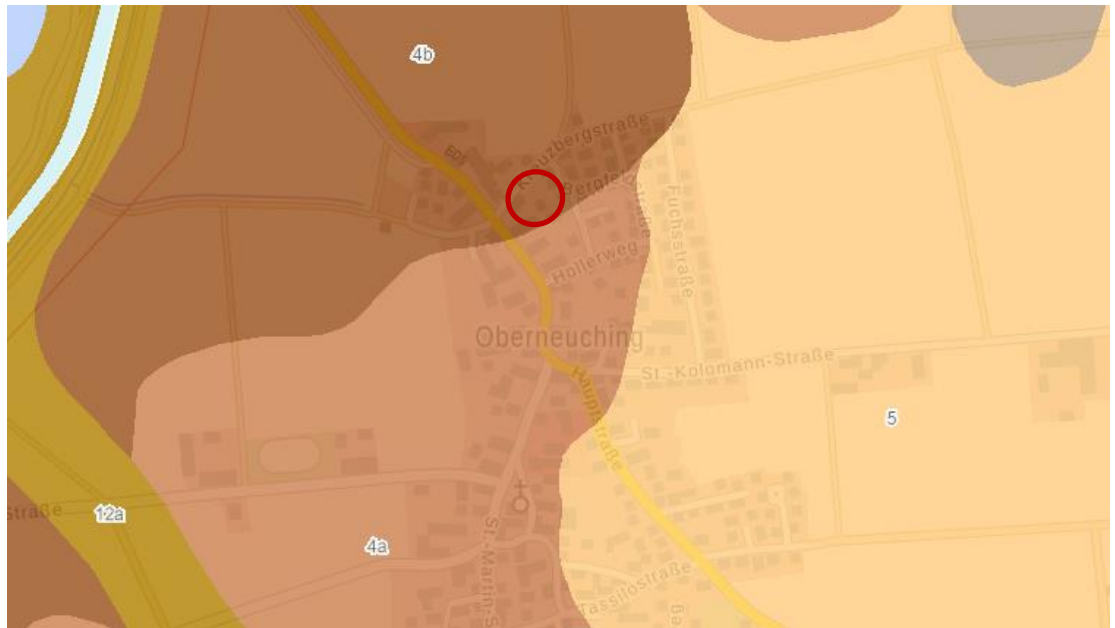


Abb. 2 Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000), ohne Maßstab, Quelle: LfU, Bayernatlas, Stand 22.05.2024

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (aufgerufen am 22.05.2024) befindet sich der folgende Bodenkomplex im Plangebiet:

- 4b: Fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm)

Südlich des Planungsgebiet schließt der folgende Bodenkomplex an:

- 4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

2.7.2 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.

2.8 Denkmäler

2.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (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 unter im Teil B (13.1) der Satzung hingewiesen.)

2.8.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Die nächsten Baudenkmäler befinden sich südlich des Plangebiets im Bereich der Ortsmitte. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Pfarrhaus, einen zweigeschossigen Satteldachbau aus dem 17. Jahrhundert (D-1-77-131-2), sowie die katholische Pfarrkirche St. Martin, einen dreischiffigen Kirchenbau mit Chorflankenturm (D-1-77-131-1).

2.9 Wasser

2.9.1 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.

2.9.2 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.

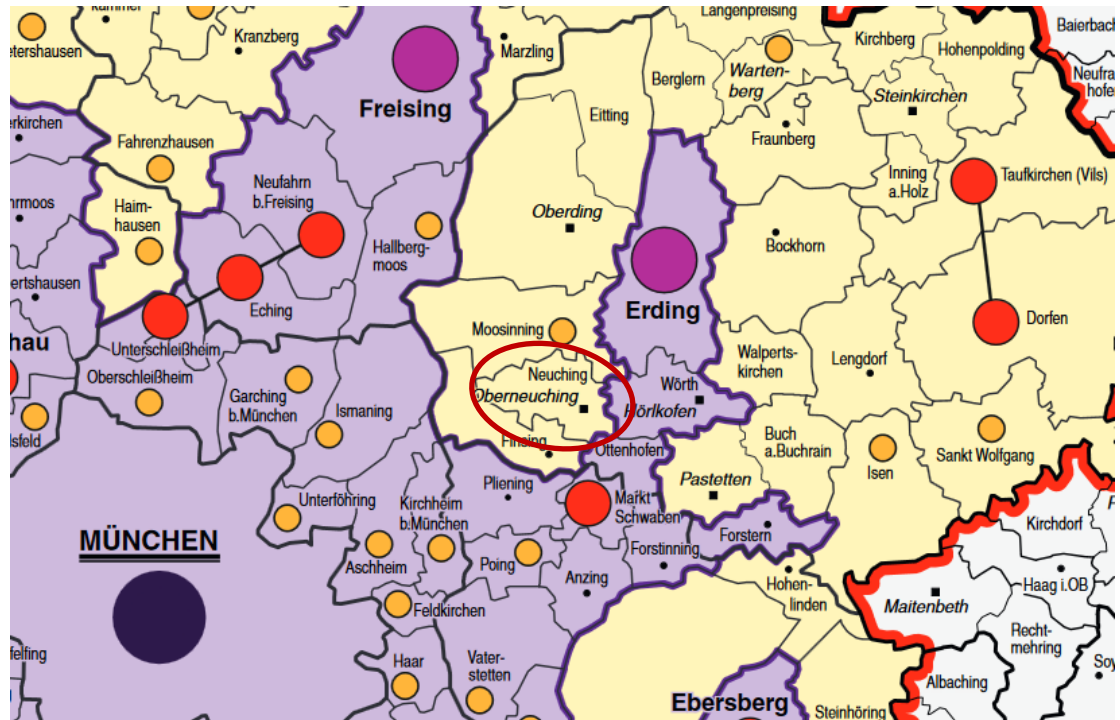


Abb. 3 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 1 – Raumstruktur, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab (gelbe Fläche = Allgemein ländlicher Raum)

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) und die Wegeverbindung über die Kreuzbergstraße sowie die straßenbegleitenden Bäume dar.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberneuching Nordost“.

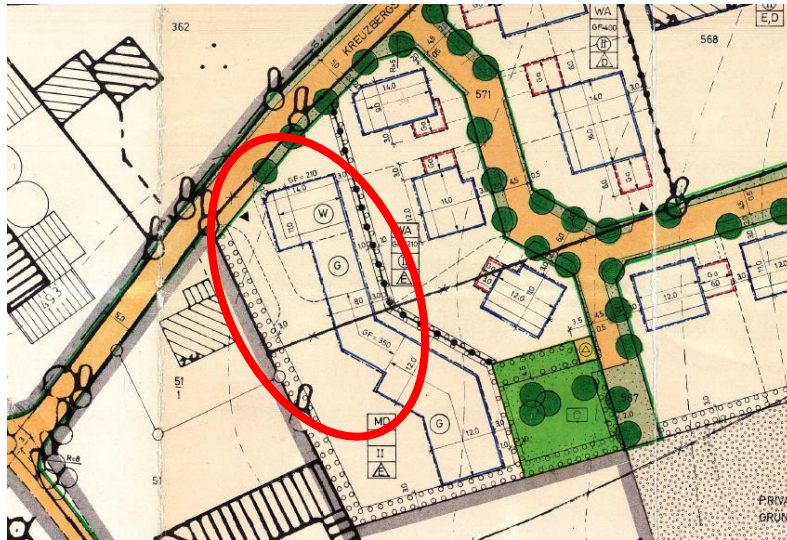


Abb. 5 BP Oberneuching Nord-Ost, Urplan 1986; Markierung Plangebiet 6. Änderung

Im Bereich des Planungsgebiets wurde 1992 die 3. Änderung durchgeführt, mit der dort ein winkelförmiger Bauraum festgesetzt wird. Der südliche „Schenkel“ des festgesetzten Bauraums ist umgesetzt. Zur südwestlichen Grundstücksgrenze hin ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um eine Eingrünung in diesem Bereich zum Nachbargrundstück hin sicher zu stellen.

Der Bebauungsplan wurde in weiteren Verfahren bis zur 5. Änderung geändert, wobei für das Plangebiet nur die 3. Änderung ausschlaggebend ist. Die Änderungen Nr. 1, 2, 4 und 5 betreffen andere Teilbereiche des Bebauungsplans.

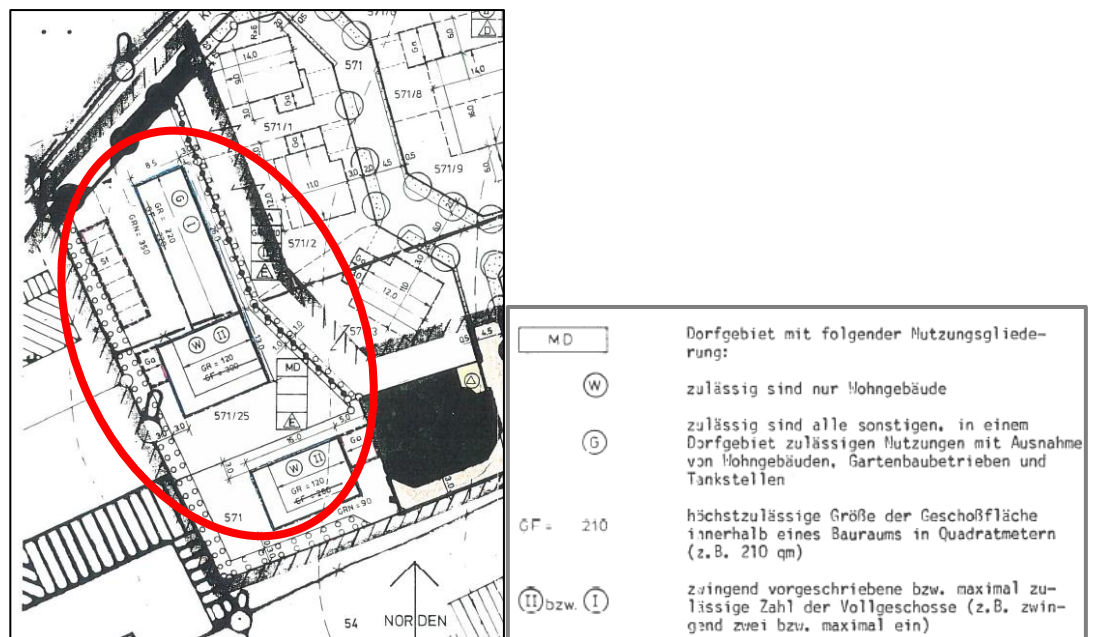


Abb. 6 • Plangebiet 3. Änderung 1992 mit Festsetzung Art der Nutzung Dorfgebiet (MD); Markierung Plangebiet 6. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Festsetzungen für Bauraum W (Bestand)
 - Nur Wohngebäude zulässig
 - 13,0 m Tiefe
 - Höchstzulässige Grundfläche (GR 120)
 - Zwei Vollgeschosse
 - Firstrichtung längs zum Bauraum
- Festsetzungen für Bauraum G
 - Alle sonstigen in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Wohngebäuden, Gartenbaubetrieben und Tankstellen zulässig
 - Höchstzulässige Grundfläche (GR 220)
 - Ein Vollgeschoss
 - 8,5 m x 26,0 m Bauraum, 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze
 - Firstrichtung längs zum Bauraum
- Höchstzulässige Größe der Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (GRN 350)
- Pflanzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Flächen für Stellplätze entlang des Pflanzstreifens
- Fläche für Einzelgarage
- Bebauung, Stellplätze und Nebenanlagen sind mind. 3,0 m von den Grundstücksgrenzen abgerückt
- Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,0 m

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Art der Nutzung entsprechend dem FNP von Dorfgebiet (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

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. Diese sollen nur dort durchgeführt werden, wo die rückwärtige Erschließung bereits vorhanden ist.

Quartier O11 – „Oberneuching – Nordost“



Wohngebiet Einfamilienhaus/
Doppelhaus



Abrundung
Weiterentwicklung



- Homogene Einzel- und Doppelhausstruktur erhalten
- Baulücken im BP19 schließen
- Rückwärtiges Nachverdichtungspotenzial nur dort empfehlenswert, wo auch eine rückwärtige Erschließung vorhanden ist. Ansonsten wird die Gesamt-GRZ durch die notwendige Erschließung der rückwärtigen Bereich sehr hoch.
- Vereinzelt sind Aufstockungen möglich (z.B. I+D zu II zur Unterbringung einer weiteren Wohneinheit (Stellplatzbedarf beachten!))



- Quartier wird vollständig durch den BP04 („Eder-Schleier“, 3. And., 1971, 1973, 7, 1992), BP10 („Lößbergfeld“, 1. And., 2004, 2006), BP11 („Lößbergfeld, Abschnitt II“, 2. And. 2012, 2013, 2020), BP19 („Oberneuching-Nordost“, 4. And., 1988, 1990, 1992, 2000) und BP34 („Hollerweg II“, 2014) gesteuert
- Überarbeitung des BP04 und des BP19 wird empfohlen

Kenngrößen	Bestand	Empfehlung
Nutzung	Wohnnutzung, vereinzelt Handwerk bzw. gewerb. Nutzung im südlichen Bereich	Wohnnutzung
GRZ	0,05-0,34 Ø = 0,20	GR bzw. GRZ wird über die BP vertraglich geregelt.
Geschossigkeit	Am Ortsrand v.a. II, sonst auch II+D, vereinzelt I+D	Wandhöhe bzw. Geschossigkeit über BP geregelt II und II+D generell denkbar. Aufstockung prüfen!
Bauweise	Einzelhäuser (EFH, MFH), Doppelhäuser	Einzelhäuser (EFH, MFH), Doppelhäuser, homogene Struktur sichern → wird über BP geregelt
Wohneinheiten	Überwiegend Geb. mit 1-2/Geb., 3 Geb. mit 3-4WE Einzelhäuser (EFH): Ø = 518m² (min. 232 m²) Doppelhäuser: Ø = 375m² (min. 172 m²) Einzelhäuser (MFH): Ø = 184m² (min. 146m²)	• Einzelhaus (1-2 WE): 300 m² Grundstücksgröße/WE • Doppelhaus, Reihenhäuser, Mehrfamilienhaus: 250 m² Grundstücksgröße/WE • Mehrfamilienhaus mit Wohnungen bis zu 60 m² Wohnfläche: 150 m² Grundstücksgröße/WE

PV

Planungsverband
Äußerer Wirtschaftsraum
München

Neuching | Kommunales Flächenmanagement

128

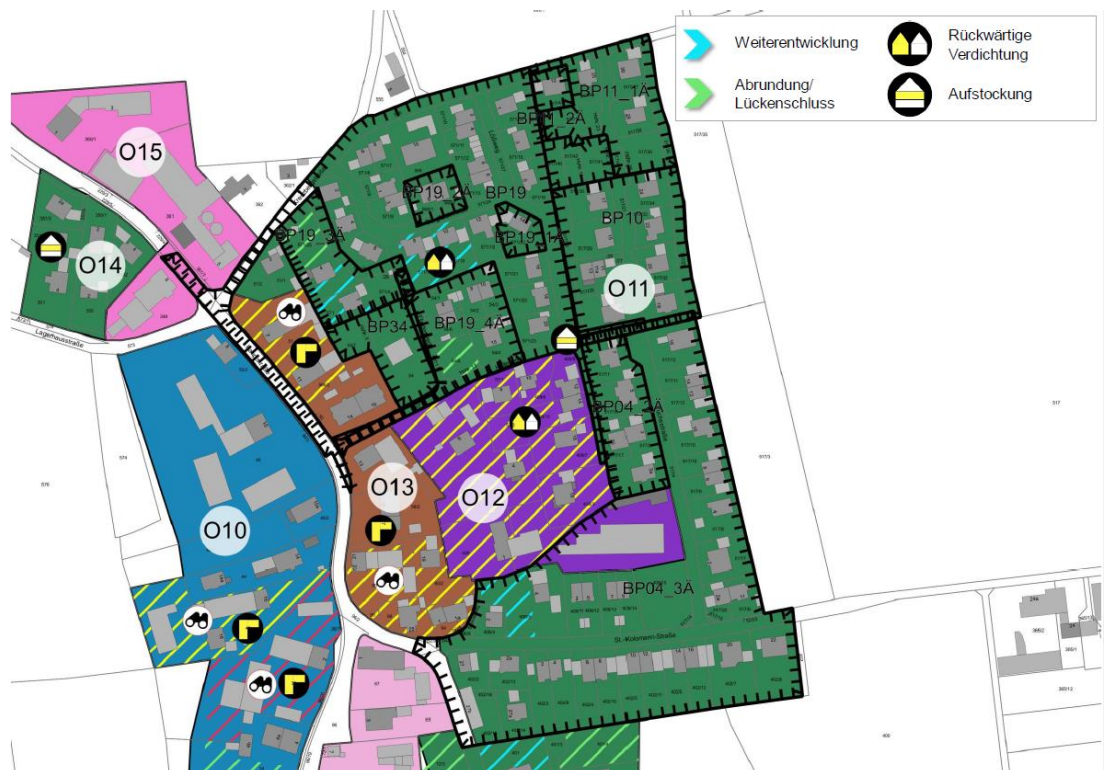


Abb. 7 Auszug aus dem kommunalen Flächenmanagement 2022, ohne Maßstab

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 wurde 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 Konzept

Im Vorhinein zum Bauleitplanungsverfahren wurde ein städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet entwickelt. Es wurden vier Varianten mit unterschiedlichen Setzungen der Baukörper untersucht. Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage der ausgewählten Entwurfsvariante entwickelt.



Abb. 8 Ausgewählte Entwurfsvariante, ohne Maßstab

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Baugebietstyp wird damit an den FNP angepasst. 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 Gebäude zulässig. Die vorliegende Planung hält damit die Richtwerte ein und ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 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 entspricht. Dennoch soll auch hier ein gewisser Spielraum ermöglicht werden, um den durch eine weitere Wohneinheit notwendigen Stellplatzbedarf unterzubringen.

Im nördlichen Teilbereich wird die Grundfläche (GR) mit 88 m² je Bauraum festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets orientiert sich der Bauraum und die GR an der vorhandenen Bebauung. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen insgesamt um max. 20% 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.

4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Kubatur der Gebäude maßgebliche Wandhöhe wird in Anlehnung an den Bestand mit 6,0 m festgesetzt, um gute Proportionen und eine maßvolle Höhenentwicklung sicherzustellen. Dies ist für das Gebiet charakteristisch. Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zum Höhenbezugspunkt zulässig, um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Gelände zu vermeiden. Dies gilt soweit Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung von Geländeversprüngen auf dem Baugrundstück oder zu den Nachbargrundstücken erforderlich sind. Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickern kann, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Um die im Geltungsbereich sowie in der Umgebung bestehende typische Bauweise zu erhalten und fortzuführen, wird im Geltungsbereich eine offene Bauweise mit Einzelhäusern (E) festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 Meter und einer max. Fläche von 12 m² überschritten werden, um eine gewisse Flexibilität bzgl. der Realisierung dieser Elemente zu ermöglichen.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, mindestens aber 3 m. An den gekennzeichneten Fassaden sind abweichende geringere Abstandsflächen von 0,27 H bzw. 0,33 H zulässig (s. Abb. 10). Die Mindestabstandsfläche von 3 m kann dabei nicht eingehalten werden. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude sowie der geringen Gebäudetiefe ist keine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung zu erwarten. Der erforderliche Brandschutzabstand von 5,0 m ist einzuhalten. Für Außenwände mit Fenstern und sonstigen Öffnungen müssen Abstände von mehr als 2,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. mehr als 5 m gegenüber anderen Gebäuden eingehalten werden. Bei Unterschreitung des Maßes von 2,5 m zur Grundstücksgrenze oder des Gebäudeabstands von 5 m sind die Außenwände aufgrund des Art. 28 Abs. 2 BayBO als **Brandwände**, d. h. insbesondere **ohne Fenster und sonstige Öffnungen** herzustellen.



Abb. 9 Überlagerung der gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H, schematische Darstellung, ohne Maßstab

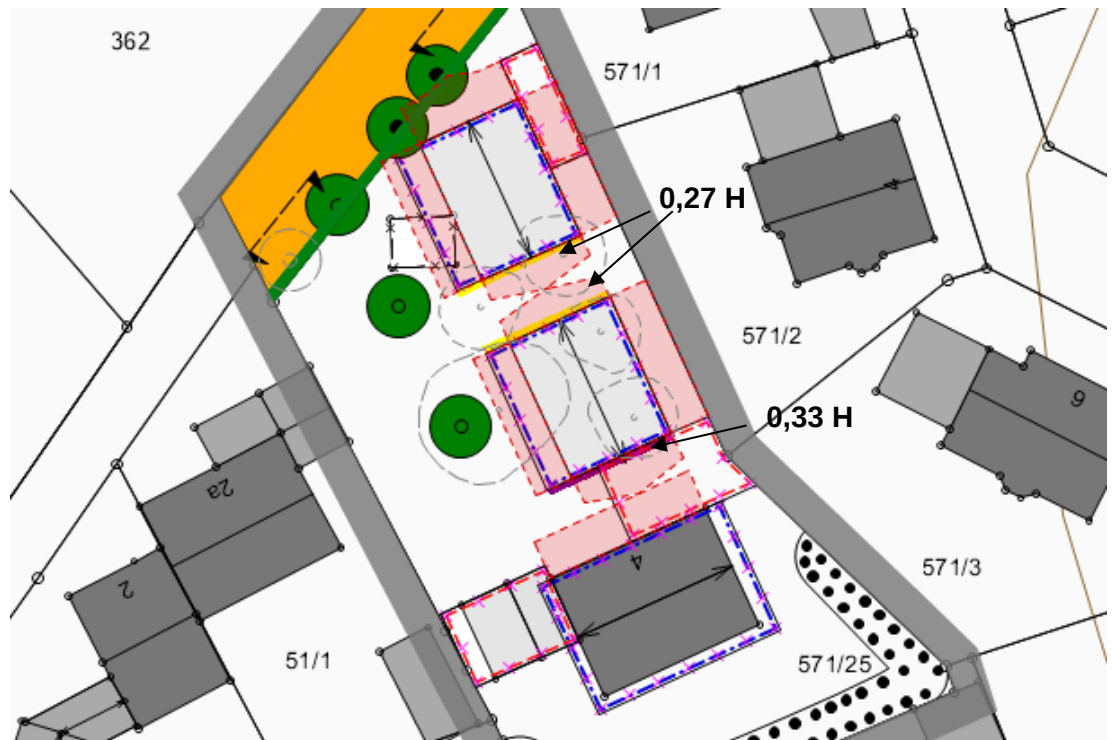


Abb. 10 Festsetzung der abweichenden geringeren Abstandsflächen an den gekennzeichneten Fassaden, schematische Darstellung, ohne Maßstab

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen („Stellplatzsatzung“) der Gemeinde Neuching in ihrer jeweils gültigen Fassung, derzeit die Fassung vom 11.07.2017.

Die Unterbringung von Garagen und Carports ist innerhalb der Fläche für Garagen/Carports sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind sowohl auf der Fläche für Garagen und Carports als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Eigentümern bei der Gestaltung des Grundstücks eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 ist bei der Ausgestaltung der notwendigen Stellplätze einzuhalten, damit einer zu starken Flächenversiegelung entgegengewirkt wird.

Eine geringer Versiegelungsgrad soll auch dadurch erzielt werden, dass die Flächen für oberirdische Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotter) anzulegen sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, dies sind z.B. Gartenhäuser, sind mit einer Fläche einer Fläche von insgesamt max. 10 m² je Einzelhaus auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, da sich diese dem Hauptgebäude unterordnen und somit keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 ist auch hier zu beachten.

Ergänzend wird die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück empfohlen.

4.6 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung ermöglichen.

Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, da diese Dachform als typisch für die Bestandsgebäude in der Umgebung anzusehen ist. Gemäß dem Bestand sind diese mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° auszubilden. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun auszuführen, was ebenfalls dem Bestand entspricht. Im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung sind hiervon Dächer ausgenommen, die der Gewinnung von Solarenergie dienen (z.B. Solardachziegel oder Indach-Solarmodule) und begrünte Dachflächen.

Dachaufbauten, in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln, sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dadurch wird vermieden, dass das Dach zu sehr „aufgerissen“ wird, was nicht den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht.

Dacheinschnitte sind unzulässig, da diese kein Element des Plangebiets darstellen und eine unruhige Dachlandschaft bewirken würden.

Zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft, die sich auf das gesamte Ortsbild auswirkt, werden weitere Regulierungen zur Ausgestaltung der Dachaufbauten getroffen. So dürfen die Dachaufbauten pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mind. 2 m, der Abstand der Zwerchgiebel zum Ortgang muss mind. 3 m betragen.

Insgesamt wird die Realisierung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie begrüßt. Um negative Auswirkungen auf die harmonische Dachlandschaft zu vermeiden, ist ein maximaler Abstand von Solaranlagen zur Dachhaut von 0,2 m zulässig.

4.7 Verkehr und Erschließung

4.7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Kreuzbergstraße erschlossen, die von der Hauptstraße abzweigt, welche eine Verbindung zur Ortsmitte und zum übergeordneten Straßennetz darstellt. Die bestehende Zufahrt zum südlichen Teil des Plangebiets wird zur westlichen Grundstücksgrenze hin versetzt, um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks mit Gartenanlagen zu ermöglichen. Im Bereich der Zufahrt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorzusehen, um die Erschließung des Bestandsgebäudes (Parzelle 3) sowie für die Parzellen 1 und 2 zu sichern.

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 B 16 der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8,0 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,0 m nicht gegeben.

4.7.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) gegeben.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen (EGG) des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos, im Systembereich A (volles Mischsystem).

Jedes Grundstück hat gemäß der Entwässerungssatzung nur Anspruch auf einen Grundstücksanschluss. Die Kosten für einen Zweitanschluss sind selbst zu tragen.

Leitungsführungen und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und ggf. neu zu planen.

4.7.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Da sich die Grundstücke im Systembereich A (volles Mischsystem) befinden, besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungseinrichtung einzuleiten.

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 schadlose 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.

4.7.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

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

4.7.5 *Abfallbeseitigung*

Ein Anschluss an die Infrastruktur zur Abfallentsorgung ist gegeben.

4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Durch die Bebauung ist die Fällung mehrere Obstbäume auf dem Grundstück und eines öffentlichen Straßenbegleitbaums sowie der Abbruch des Gartenhäuschens erforderlich. Es sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit heimischen, standortgerechten oder stadtklimaverträglichen Bäumen vorzunehmen (s. Pflanzliste, B 10.3 der Satzung). Des weiteren ist für die Verlegung der Zufahrt und effiziente Ausnutzung des Grundstücks die Entfernung eines Straßenbegleitbaums erforderlich. Dieser ist durch Ersatzpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums zu ersetzen.

Der Artenschutz ist im einzelnen Bauvorhaben abzuhandeln, da es sonst zu Verbotsstatbeständen gemäß §44 Abs.1 BNatschG kommen kann. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders oder streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) im Gebäude bzw. Nistplätze am Gebäude befinden, ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung eine Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen, anhand der Bewertung kann die untere Naturschutzbehörde bei Bedarf geeignete Artenschutzmaßnahmen festlegen.

Zugunsten eines attraktiven Ortsbildes und einer ökologisch verträglichen Ausgestaltung des Plangebiets ist die bestehende Bepflanzung im südlichen Bereich zu erhalten. Desweiteren sind die nicht überbaubaren Baugrundstücke durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste empfohlen.

Zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel, ist die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch 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.

4.9 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)	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)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, West-Ost- und Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle (ca. 350 m), dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

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. (m ²)	Anteil ca. (%)
Geltungsbereich	1623	100
Verkehrsfläche	232	12,5
Baufläche	1391	31,3
Grundfläche (GR1)	296	18,8
GRZ 1		0,21

GR 1 zzgl. 20% Terrassen	355	
GRZ 1 zzgl. 20% Terrassen		0,26
GRZ 2		0,60

5. Alternativen

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

Gemeinde

Neuching, den

.....
Thomas Bartl, Erster Bürgermeister