



Gemeinde Neuching

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL DER GEMEINDE NEUCHING

Sitzungstag: 24.01.2023

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

- TOP 06 2. Änderung des Bebauungsplans "An der Dorfen"**
- Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachvortrag:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Dorfen“ wurde in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 durchgeführt.

Danach wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 19.12.2022 auf Antrag der beiden Grundstückseigentümer die Anpassung des ausgelegten Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Dorfen“ beschlossen.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die angepassten Planunterlagen sind nachfolgend angefügt. Im Anschluss ist die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Bebauungsplan, An der Dorfen, 2. Änderung

A) Eingegangene Stellungnahmen

1	Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain	14.11.2022	Keine Einwände
2	Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain	01.12.2022	Hinweise
3	Staatliches Bauamt Freising	07.11.2022	Keine Einwände
4	Gemeinde Wörth	10.11.2022	Keine Einwände
5	Abwasserzweckverband Erdinger Moos	06.12.2022	Hinweise
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	29.11.2022	Hinweise
7	Handwerkskammer für München und Oberbayern	12.12.2022	Keine Einwände
8	Wasserwirtschaftsamt München	21.11.2022	Hinweise

9	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.11.2022	Hinweise
10	Landratsamt Erding, Bauen, Umwelt und Natur - Brandschutzdienststelle -	09.12.2022	Hinweise
11	Landratsamt Erding, Fachbereich 13 – Abfallwirtschaft	23.11.2022	Hinweise
12	Landratsamt Erding, Fachbereich 41 – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	24.11.2022	Keine Einwände
13	Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-1 – Untere Naturschutzbehörde	24.11.2022	Hinweise
14	Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2 – Untere Immissionsschutzbehörde	17.11.2022	Hinweise
15	Regionaler Planungsverband München	10.11.2022	Keine Einwände
16	Erzbischöfliche Ordinariat München	30.11.2022	Keine Einwände
17	PLEdoc GmbH	15.11.2022	Keine Einwände
18	bayemets GmbH	02.11.2022	Keine Einwände
19	Bayerischer Bauernverband	31.10.2022	Keine Einwände
20	Vodafone GmbH	05.12.2022	Keine Einwände
21	IHK für München und Oberbayern	23.11.2022	Keine Einwände
22	Gemeinde Moosinning	10.11.2022	Keine Einwände
23	Regierung von Oberbayern	04.11.2022	Keine Einwände
24	SEW Stromversorgungs-GmbH	20.12.2022	Hinweise
Öffentlichkeit			
1	Bürger:in 1	29.11.2022	Einwände

B) Stellungnahmen ohne Einwendungen, Anregungen, Hinweise oder Bedenken

1	Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain	14.11.2022	Keine Einwände
3	Staatliches Bauamt Freising	07.11.2022	Keine Einwände
4	Gemeinde Wörth	10.11.2022	Keine Einwände
7	Handwerkskammer für München und Oberbayern	12.12.2022	Keine Einwände
12	Landratsamt Erding, Fachbereich 41 – Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz	24.11.2022	Keine Einwände
15	Regionaler Planungsverband München	10.11.2022	Keine Einwände
16	Erzbischöfliche Ordinariat München	30.11.2022	Keine Einwände
17	PLEdoc GmbH	15.11.2022	Keine Einwände
18	bayemets GmbH	02.11.2022	Keine Einwände
19	Bayerischer Bauernverband	31.10.2022	Keine Einwände
20	Vodafone GmbH	05.12.2022	Keine Einwände
21	IHK für München und Oberbayern	23.11.2022	Keine Einwände
22	Gemeinde Moosinning	10.11.2022	Keine Einwände
23	Regierung von Oberbayern	04.11.2022	Keine Einwände

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis 1:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

C) Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

2 Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain (01.12.2022)

Stellungnahme

Werden die vor der Erschließung festgelegten Parzellen bei der Bebauung zusammengefasst und dadurch bereits erstellte, parzellenzugehörige Grundstücksanschlüsse hinfällig, hat die Gemeinde dem Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain die für den aufgrund des DVGW-Merkblatt W 400-3 vorgeschriebenen Rückbaus anfallenden Kosten in voller Höhe zu erstatten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die anfallenden Kosten sind von Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde bzw. dem Zweckverband zur Wasserversorgung Moosrain zu erstatten.

Beschluss 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergibt sich nicht.

Abstimmungsergebnis 2:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

5 Abwasserzweckverband Erdinger Moos (06.12.2022)

Stellungnahme

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 763/26 und 763/27 (Am Kampelbach 32 und 34) sind bereits bebaut und laut Planzeichnung (anders als in der Begründung dargestellt) von der 2. Änderung des o. g. B-Plans nicht betroffen.

Die derzeit unbebauten Grundstücke mit den Flur-Nrn. 763/28, 763/29 und 763/30 (Am Kampelbach 36, 38 und 40) sind bereits erschlossen, sie verfügen über einen gemeinsamen Grundstücksanschluss in der Flur-Nr. 763/37 und sind somit an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen.

Für die drei vorgenannten Grundstücke (Bauparzellen Nr. 27, 28 und 29) wurde im Jahre 2018 eine Ablösevereinbarung geschlossen. Die Kanalerstellungsbeiträge wurden nach den damaligen Festlegungen des Bebauungsplanes errechnet und abgelöst.

Das bebaute Grundstück in der Münchner Straße 34 (Flur-Nr. 457/4) ist über einen bestehenden Grundstücksanschluss im Süden (Münchner Straße) an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen.

Mit der 2. Änderung des o. g. B-Plans soll die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, sowie eine geänderte Gebäude- und Stellplatzanordnung ermöglicht werden.

Wir weisen darauf hin, dass eine Überbauung des Grundstücksanschlusses gemäß § 8 Abs. 2 Satz 6 und 7 unserer Entwässerungssatzung (EWS) nicht zulässig ist und der Kontrollschacht auch jederzeit zugänglich sein muss. Da für dieses Grundstück keine Ablösevereinbarung besteht, entsteht bei Geschossflächenänderung mit beitragsrechtlichen Auswirkungen gemäß § 3 Abs. 1 der Beitrags- und Gebührensatzung ggf. eine erneute Beitragsschuld.

Zum Punkt 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung in der Begründung bitten wir um Ergänzung, dass bei Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Toilettenspülung) auch der Abwasserzweckverband informiert werden muss.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zum Punkt Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend Stellungnahme.

Beschluss 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Änderung/Ergänzung der Planunterlagen (Begründung, 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung) gemäß Abwägung.

Abstimmungsergebnis 3:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (29.11.2022)

Stellungnahme

Ergänzend zu den in 2.5 Immissionen und Emissionen aufgeführten Faktoren ist hierzu ergänzen, dass bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen können.

Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Landwirte dürfen durch die Nachverdichtung des Wohngebietes keine Einschränkung erfahren.

Diese Punkte betreffen vor allem die westlich vom Planungsgebiet vorhandenen Biogasanlage, mit einer Entfernung von ca. 200 m.

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Änderung des 2. Bebauungsplans „An der Dorfen“ der Gemarkung Niederneuching.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß ortsplanerischer Beurteilung ergänzt und angepasst (*Satzung, Hinweis 16. Immissions- und Emissionsschutz, Geruchsemissionen*).

Beschluss 4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird gemäß Abwägungsvorschlag angepasst.

Abstimmungsergebnis 4:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

8 Wasserwirtschaftsamt München (21.11.2022)

Stellungnahme

Mit der Bebauungsplanänderung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Hinweis Niederschlagswasser: Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände ist aus unserer Sicht nur eine flächige Versickerung z.B. über Mulden möglich, da ansonsten der erforderliche Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann. Der hierfür notwendige Flächenbedarf sollte bereits bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß ortsplanerischer Beurteilung ergänzt und angepasst (*Satzung, Hinweis 22.3 Niederschlagwasserbeseitigung*).

Im Plangebiet stehen sehr hohe Grundwasserstände unter der natürlichen Geländeoberkante an. Dies ist bei der Planung von Bauvorhaben zu beachten. Keller müssen entsprechend gegen das Eindringen von Grundwasser (wasserdichte, weiße Wanne) und Auftrieb gesichert werden. Leitungsanschlüsse im Keller müssen gegen Rückstau gesichert werden. Lichtschächte sind entsprechend auszubilden. Es wird jedem Bauwerber empfohlen, eine Elementarversicherung abzuschließen (*Satzung, Hinweis 22.4 Grundwasser*).

Beschluss 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird gemäß Abwägung angepasst.

Abstimmungsergebnis 5:

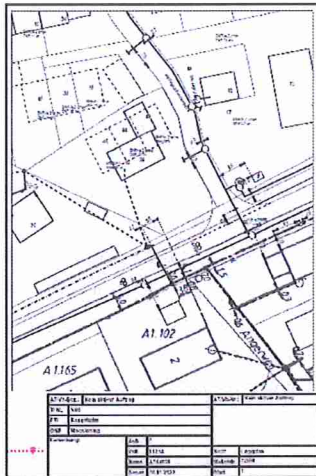
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

9 Deutsche Telekom Technik GmbH (30.11.2022)

Stellungnahme

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Lageplan



Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung vom Bauherren zu beachten. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Beschluss 6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis 6:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

10 Landratsamt Erding, Bauen, Umwelt und Natur - Brandschutzdienststelle - (09.12.2022)

Stellungnahme

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz - Art. 1 BayFwG - folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu berücksichtigen:

1. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – z. B. bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im

Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162). Für das allgemeine Wohngebiet „WA“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschutzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahr-bahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung gegeben.
3. Der zweite Rettungsweg kann im Wohnungsbau in der Regel bis zu einer Höhe FFB von 7,0 m über GOK mit tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Darüber hinaus muss dieser baulich sichergestellt werden.
4. Von dieser Äußerung wird eine spätere Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung der Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.

Es wird ein Hinweis (*Begründung, 5.6.1 Verkehrserschließung und Brandschutz*) aufgenommen, dass bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden ist.

Zu 2.

In der Begründung wird zudem auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen werden.

Zu 3.

Aufgrund der Festsetzung A 5.2 zur Wandhöhe ist eine Brüstungshöhe > 8 m nicht zu erwarten, die Personenrettung kann damit über Steckleitern erfolgen. Bei der Planung von Gebäuden ist darüber hinaus vom Bauwerber in jedem Falle **Art. 31 Abs. 3 BayBO** zur berücksichtigen. Eine Abstimmung zu verfügbaren Rettungsgeräten der Feuerwehr hat im Zuge der Hochplanung damit obligatorisch zu erfolgen. Sollten sich bei den ausgebauten Dachgeschossen tatsächlich Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen > 8 m ergeben, hat die

Personenrettung entweder über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr zu erfolgen oder über einen 2. baulichen Rettungsweg.

Zu 4.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Fragen des abwehrenden Brandschutzes im Rahmen des konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu prüfen sind.

Die Satzung wird unter B-Hinweise um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Das Kapitel 5.6.1 wird in der Begründung um die oben stehende Erläuterung ergänzt.

Beschluss 7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden ergänzt und angepasst.

Abstimmungsergebnis 7:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

11 Landratsamt Erding, Fachbereich 13 – Abfallwirtschaft (23.11.2022)

Stellungnahme

Entsprechend berufsgenossenschaftlicher Vorschriften darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Stichstraße zu den Hausnummern 27 bis 29 wird daher von diesen nicht befahren. Gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises sind die Behältnisse an der nächsten von den Müllsammelfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen. Es könnte erwogen werden an der Straßenbegrenzungslinie hierfür einen Platz auszuweisen.

Abwägungsvorschlag:

Das Befahren der Stichstraße zu den Hausnummern 27 bis 29 ist für die Müllabholung nicht notwendig, die Müllbehältnisse sind an der öffentlichen Straße (Am Kampelbach) zur Leerung bereitzustellen.

Ein bestimmter Platz hierfür wird nicht ausgewiesen (analog rechtskräftigen Bebauungsplan).

Die Unterlagen werden um entsprechende Hinweise ergänzt (*Begründung, 5.6.4 Abfallbeseitigung*).

Beschluss 8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden ergänzt und angepasst.

Abstimmungsergebnis 8:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

Stellungnahme

Zur Erhöhung der möglichen Wohneinheiten wird der Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke Grundstücken Fl. Nrn. 763/26, 763/27, 763/28, 763/29, 763/30, 763/31, 763/37 sowie 457/4 geändert.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, besteht kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Die Maßnahmen zum Artenschutz und zur Grünordnung sind einzuhalten.

Der Änderung des Bebauungsplans kann zugestimmt werden, sofern der Artenschutz vor Bebauung der Flächen abgehandelt wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche herzustellenden grünordnerischen Maßnahmen ins Ökokonto aufgenommen und für künftige Ausgleichserfordernisse verwendet werden sollten. Jedoch sind diese Bereiche dann dinglich zu sichern, wenn sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und soweit die Zuweisung zu einem Eingriff erfolgt. Unabhängig davon gilt eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG, sodass andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen sind, da eine Ökokontofläche nicht als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme herangezogen werden kann.

Abwägungsvorschlag:

Die grünordnerischen Maßnahmen betreffen im Umgriff der vorliegenden 2. Änderung folgende Punkte und sind damit einzuhalten:

- Freiflächen privater Baugrundstücke (FS 8.1)
- Anforderungen an Baumpflanzungen (FS 8.2)
- Breite von Zugängen in Vorgärten, Begrünung von Vorgärten (FS 8.3)
- Baumpflanzungen private Grundstücksflächen (FS 8.4)
- Material Zufahrten (FS 8.5)
- Pflanzzeitpunkt (FS 8.6)
- Geländeanpassung (FS 8.7)
- Gebäudebegrünungen (FS 8.8)
- Überschüttung Tiefgaragendecke (FS 8.9)
- Gestaltung Einfriedung (FS 8.10)
- Höhe Einfriedung (FS 8.11)

Eine Untersuchung zur Verortung von CEF-Maßnahmen hat im Zuge der Erstellung des Urplans stattgefunden. Festsetzungen zu CEF-Maßnahmen wie im Urplan sind in der 2. Änderung nicht erforderlich, da die im Urplan festgesetzten Bereiche im Nordosten des ursprünglichen Umgriffs liegen und damit außerhalb des Umgriffs der 2. Änderung.



Abbildung: Urplan, Lage CEF-Maßnahmen (rot); Lage 2. Änderung (schwarz)

Damit ist eine Ergänzung von Festsetzungen zu CEF-Maßnahmen in der vorliegenden 2. Änderung nicht erforderlich. Das sonstige Artenschutzrecht ist darüber hinaus Teil der bei jedem Bauvorhaben einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Weitere Anforderungen müssen für die 2. Änderung auf Ebene der Bauleitplanung nicht formuliert werden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Urplan nach wie vor vorhanden, gelten weiterhin und sind in Umsetzung.

Die Ausführungen zum Ökokonto und den Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, besteht kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Planungsänderungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Beschluss 9:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine weitere Änderung der Planunterlagen ergibt sich nicht.

Abstimmungsergebnis 9:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

14 Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2 – Untere Immissionsschutzbehörde (17.11.2022)

Stellungnahme

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Dorfen“ liegt für den Änderungsbereich eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom

22.09.2022 vor (Bericht-Nr. 216172/5). Das Gutachten ist plausibel und den Hinweisen kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Hinweis:

Es ist darauf hinzuweisen, dass das angewandte Verfahren der DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuwenden ist, da sich mit den baldigen neuen Verkehrszahlen ggf. höhere Lärmpegel ergeben könnten, als im Gutachten berechnet. Die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Bauteile liegt wiederum im Zuständigkeitsbereich des Entwurfsverfassers.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden um entsprechende Hinweise ergänzt (Satzung, B Hinweise, 16. Immissions- und Emissionsschutz).

Beschluss 10:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß Abwägung ergänzt.

Abstimmungsergebnis 10:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

24 SEW Stromversorgungs-GmbH (20.12.2022)

Stellungnahme

keine Anregung bzgl. Fl.-Nr. 763/28, 763/29, 763/30, 763/31, und 763/37
Vorverlegter Netzanschluss Fl.-Nr. 457/4 ist ausgelegt für ein Einfamilienhaus;
Für die geplanten 8 Wohneinheiten + Tiefgarage muss der bestehende Netzanschluss verstärkt werden. Dazu muss die Straße "Am Kappelbach" für die Verlegung geöffnet werden. (ggf. Verstärkung Telekommunikation/Glasfaser im Beilauf erforderlich)
Die dabei entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn von Fl.-Nr. 457/4.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Eigentümern mitgeteilt. Die Kostentragung ist zwischen SEW Stromversorgungs-GmbH und dem Bauherrn von Grundstück Fl.-Nr. 457/4 Gem. Niederneuching abzustimmen.

Beschluss 11:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine weitere Änderung der Planunterlagen ergibt sich nicht.

Abstimmungsergebnis 11:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

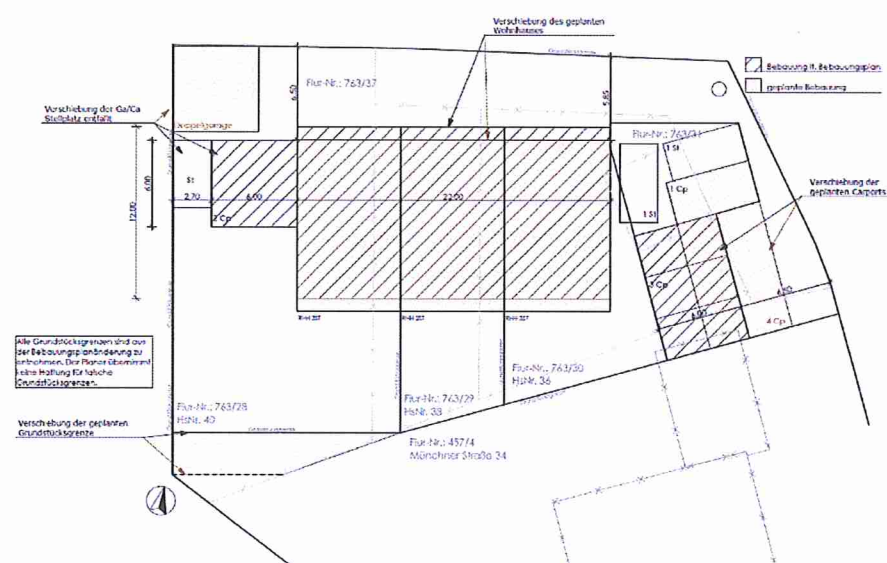
1 Bürger 1 (29.11.2022)

Stellungnahme Bauherr

Der Bauherr wurde gerne weitestgehend auf den ursprünglichen Bebauungsplan zurückgreifen. Es handelt sich dabei lediglich um geringfügige Änderungen bzgl. der Stellplätze. Durch diese angestrebten Änderungen werden deutlich geringere Flächenversiegelungen und ein höherer Grünanteil geschaffen. Diese beiden Punkte dienen der Umweltverbesserung und Lebensqualität.

Um die Grünflächenvergrößerungen durchführen zu können, wird bei dem geplanten 3-Spänner das Mittelhaus unter 120 m² Wohnfläche geplant. Durch diese Planung werden für das Mittelhaus lediglich 2-Stellplätze benötigt. Des Weiteren sollen das Gebäude sowie die Garagen bzw. Carports geringfügig verschoben werden.

An der Grundstücksgrenze zur Südwestseite wird die Grundstücksgrenze geringfügig verschoben. Dies führt zu einer Grünflächenvergrößerung und geht dadurch mit der vorangeführten Argumentation einher.

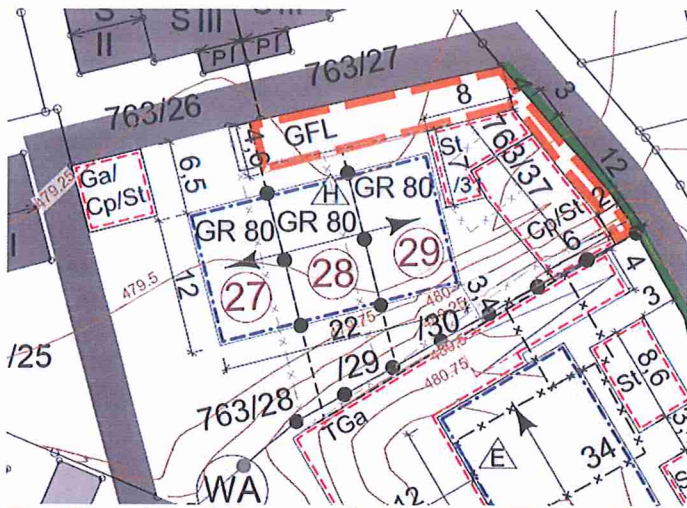


Ortsplanerische Beurteilung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. In der Sitzung des Gemeinderats am 19.12.2022 wurde die Anpassung des bereits ausgelegten Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Dorfen“ beschlossen. Die Entwurfsunterlagen sind durch folgenden Änderungen angepasst:

- Verschiebung des Baufensters für den Dreispänner von 5,50 m auf 6,50 m von der nördlichen Grundstücksgrenze nach Süden.
- Beim Dreispänner soll die Wohnfläche für das Mittelhaus 120 m² betragen, so dass insgesamt nur acht statt neun Stellplätze erforderlich sind.
- Die im südöstlichen Bereich geplanten Carports sollen statt 6,50 m Abstand näher an öffentliche Verkehrsfläche verschoben werden.
- Verschiebung der geplanten Grundstücksgrenze zwischen Dreispänner und Mehrfamilienhaus nach Süden.

Die Vorschläge wurden geprüft und soweit möglich und sinnvoll hinsichtlich Zufahrtsbreiten und Stellplatzgrößen wie folgt in die Planung übernommen:



Der Hinweis auf die max. Größe des mittleren Reihenhauses wurde in die Begründung mit aufgenommen.

Damit erfolgt die Stellplatzberechnung wie folgt:

- Endreihenhäuser: jeweils Wohnfläche > 120 m² → je Endreihenhaus 3 Stellplätze
- Mittelreihenhaus: Wohnfläche < 120 m² → 2 Stellplätze

Die Planung bietet Platz für insgesamt 8 Stellplätze.

Beschluss 12:

Die Stellungnahme und der Antrag auf Änderung vom 21.12.2022 werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es hat sich eine Änderung der Planunterlagen ergeben.

Abstimmungsergebnis 12:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

D) Vorschlag Verfahrensbeschluss:

Beschluss 13:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuching nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 13 1.:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuching hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

Abstimmungsergebnis 13 2.:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuching billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplans „An der Dörfen, 2. Änderung“ mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2023.

Abstimmungsergebnis 13 3.:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das erneute Auslegungsverfahren gemäß § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis 13 4.:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

Für die Richtigkeit des Auszuges
Oberneuching, den 31.01.2023

De Vita
De Vita
Schriftführerin

