Gemeinde Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan Weidenweg

Grünordnung und Max Bauer

Umweltbericht Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3

85457 Wörth

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-29 Bearb.: Ang/

Plandatum 06.07.2010

21.09.2010 22.03.2011

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat Neuching hat beschlossen für das Gebiet am Weidenweg, am nordöstlichen Ortsrand von Wolfsleben, das bestehende Wohngebiet durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu erweitern. Das Planungsgebiet, das mit einem einfachen Bebauungsplan überplant wird, umfasst ca. 0,87 ha. Durch die Planung soll der Bestand gesichert und eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Teilbereich ermöglicht werden.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt, mit Umweltbericht und Grünordnung wurde das Büro Landschaftsarchitekt Max Bauer, beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die zu überplanende Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltete nur einen Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung. Über die nun vorgesehen Erweiterung hinaus sollen keine Flächen mehr überplant werden, was bedeutet, dass die bisherigen Ausweisung um ca. 40 m nach Osten verkleinert wird. Der Flächennutzungsplan wird der Planung angepasst.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wolfsleben. Es wird im Osten vom Weidenweg begrenzt, im Süden grenzt bestehende Bebauung an. Im Osten und Norden sowie westlich der Neuausweisung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Planungsgebiet, das dann den nördlichen Ortsrand bildet, ist derzeit entlang des Weidenwegs bereits bebaut, der daran angrenzende westliche Teilbereich ist meist als Gartenfläche genutzt.

Bei der Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, bei dem die Verkehrsflächen nicht dargestellt werden.

Für das Planungsgebiet wird, entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächen werden straßenseitig entsprechend dem Bestand festgesetzt, für den rückwärtigen und den noch unbebauten nördlichen Teilbereich, also für die Flächen die den Übergang zur freien Landschaft darstellen, wird eine geringere einheitliche Grundfläche von 150 gm festgesetzt.

Für die bestehende Bebauung entlang des Weidenwegs, die großteils schon zweigeschossig ist, wird allgemein zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal 6,20 m und einer Dachneigung von 25° - 30° festgesetzt. Für den rückwärtigen und nördlichen Teilbereich wird eingeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal 4,50 m und einer Dachneigung von 25°-40° festgesetzt.

Um die versiegelte Fläche gering zu halten werden nur Einzelhäuser für zulässig erklärt. Im straßenseitigen Bereich dürfen bei zweigeschossiger Bebauung maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden, bei eingeschossiger Bebauung maximal eine Wohneinheit. Dachgauben dürfen erst ab einer Dachneigung von 30° errichtet werden.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt vom Weidenweg aus. Die rückwärtigen Grundstücksteile müssen jeweils über die vorderliegenden Grundstücke erschlossen werden. Die Bauräume sind so ausgewiesen, dass eine Erschließung sowohl von Norden, als auch von Süden für diese Grundstücksteile möglich ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching innerhalb des Baulands nachzuweisen. Flächen für die Garagensituierung wurden nicht ausgewiesen. Dies dürfen innerhalb des Baulands situiert werden. In den privaten Grünflächen sind sowohl Garagen als auch sonstige Nebenanlagen unzulässig.

In Abhängigkeit von der Erschließung erfolgt die Entwässerung der Hinterliegergrundstücke entweder über die Einrichtungen der Vorderlieger oder über neu zu erstellende Anschlüsse. Dazu müssen entsprechende Vereinbarungen der Eigentümer mit dem Zweckverband geschlossen werden.

Da die Hinterliegergrundstücke in Teilen nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist auch die Erschließung hinsichtlich des Brandschutzes gewährt.

Neuching, den,		
(Hans Peis, Erster Bürgermeist	er)

GEMEINDE NEUCHING

LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSPLAN "WEIDENWEG" ORT WOLFSLEBEN

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 06.08.2010 GEÄNDERT AM 03.03.2011

Neuching, den
(1. Bürgermeister Peis)



1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Es ist geplant, am nördlichen Ortsrand von Wolfsleben ein ca. 0,87 ha umfassendes Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um zum einen die baurechtliche Sicherung des Bestandes zu gewährleisten und zum anderen die Möglichkeit zur Errichtung von 5 Einzelhäusern zu schaffen. Die Erschließung erfolgt von Osten über den Weidenweg. Für eine neue Ortsrandeingrünung sind als private Grünflächen ca. 640 qm vorgesehen. Grund für die Ausweisung ist der zunehmende Siedlungsdruck durch die Nähe zu München bzw. dem Flughafen. Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen und die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich gesichert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Gemäß Regionalplan befindet sich Neuching innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes. Das Planungsgebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem anderen Schutzareal.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das überplante Areal bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wolfsleben. Es wird im Osten vom Weidenweg begrenzt. Im Süden schließt Bebauung an, während im Westen und Norden mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft erfolgt. Östlich des Weidenweges befinden sich ebenfalls Ackerflächen. Weiter westlich befindet sich das Gewerbegebiet Tratmoos. Das Areal selbst ist z.T. bebaut, z.T. unterliegt es landwirtschaftlicher und z.T. gärtnerischer Nutzung.

3.2 Naturraum, Relief und Boden

Naturräumlich ist die Fläche der Untereinheit 051-A "Münchener Ebene" zuzuordnen. Das Gelände ist fast eben und liegt ca. 477,50 m ü. NN. Im Gebiet steht gemäß BIS Bayern sehr humusreiche Pararendzina aus carbonatreichem Schotter auf früher grundwasserbeeinflusster Niederterrasse an. Der Boden ist bei Austrocknung grundsätzlich verwehungsgefährdet.

3.3 Klima/Luft

Das Klima ist als landkreis- und naturraumtypisch zu bezeichnen. Die unbebaute Fläche trägt zur Kaltluftentstehung bei, auch wenn dies aufgrund der eher dünn besiedelten Umgebung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine besondere klimatische Bedeutung besteht nicht.

3.4 Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Etwa 300 m südöstlich verläuft der unter der Nr. 7737-0001-1 biotopkartierte "stark begradigte Dorfenlauf und Viertelbach". Das Grundwasser steht ca. 1 m unter der Geländeoberkante an.

3.5 Naturhaushalt

Potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der überwiegende Teil der Flächen als "Gebiet geringer Bedeutung für Natur Landschaft" zu bezeichnen. Es handelt sich hier um landwirtschaftlich bzw. als strukturarme Gärten genutzte Bereiche sowie um bereits bebaute Areale. Etwa 1/5 des Planungsgebietes ist als "Gebiet mittlerer Bedeutung" zu bewerten – hier werden Flächen mit gut eingewachsenen, heimischen Siedlungsgehölzen in die Planung einbezogen. Dies betrifft insbesondere Fl.Nr. 673/4, auf der mehrere Gehölzgruppen, u.a. mit Linde, Birke, Weide und Obstbäumen vorhanden sind. Im weiteren Bestand gibt es noch einige Einzelbäume (Walnuss, Kirsche) sowie südlich der Fl.Nr. 673 eine eingewachsene Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten. Es werden aber keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist durch die Agrarflächen eher ländlich geprägt, d.h. die Bebauung ist relativ locker mit großzügigen Grundstücken. Aufgrund der bestehenden Gehölzkulisse im südlichen Teil des Planungsareals hat lediglich der nördliche Teil eine mäßige Fernwirkung in westliche und nördliche Richtung. Das Gebiet weist ein gewisses Erholungspotential auf, welches durch verschiedene Feldwege erlebbar gemacht wird.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen im Gebiet bestehen lediglich durch die üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter bzw. Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Mit der Realisierung der Planung sind trotz der ebenen Lage geringe Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zudem Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie Versiegelung mit sich. Das Schutzgut Klima/Luft wird kaum beeinträchtigt, da eine Verkleinerung der Kaltluftentstehungsfläche in dem eher dünn besiedelten Gebiet kaum ins Gewicht fällt. Da das Grundwasser sehr hoch ansteht, sind die Gebäude wasserdicht zu gründen. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind jedoch nicht zu erwarten, da prinzipiell nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden darf. Für den biotopkartierten Dorfenlauf sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen abzusehen. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt entstehen v.a. durch die unvermeidbare

Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit der Versiegelung. Zudem müssen auf Fl.Nr. 673/4 einige eingewachsene Bäume entfernt werden falls das Baurecht verwirklicht wird. Das Landschaftsbild unterliegt kaum einer Beeinträchtigung, da das Baugebiet nur eine geringe Fernwirkung aufweist. Für das Schutzgut Mensch sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten folgender 3 Gruppen zu berücksichtigen:

- 1) die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
- 2) die europäischen Vogelarten im Hinblick auf § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG
- 3) die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG.

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 42 BayNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind, d.h. ein Tatbestand gem. Art 6a Abs. 2 S. 2 kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Neuausweisung von Bauflächen erfolgt angrenzend an bestehende Bebauung (an 2 Seiten)
- Anordnung der Baukörper so, dass möglichst viel Gehölzbestand erhalten bleibt
- Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Westen, die mit Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen ist
- Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke
- wasserdurchlässige Gestaltung der Pkw-Stellplätze zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- sockellose Einfriedung mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsfläche direkt an den Eingriff angrenzend.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da es sich um ein größeres Wohngebiet in Ortsrandlage handelt und nicht nur Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, ist ein Vorgehen nach der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Die geplante GRZ beträgt weniger als 0,35, d.h. das Areal ist gemäß der Matrix Typ B (geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Zur Berechnung der

Eingriffsfläche ist vom Geltungsbereich sowohl die gesamte Grünfläche als auch der bereits bebaute Bereich in Abzug zu bringen. Sie beträgt demnach ca. 3.640 qm.

Hinsichtlich des Naturhaushaltes erfolgt eine geteilte Bewertung – Etwa 820 qm der Eingriffsfläche (Bereich auf Fl.Nr. 673/4) sind gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens aufgrund des Baumbestandes als "Gebiet mittlerer Bedeutung", unterer Wert zu bewerten. Für die verbleibenden 2.820 qm erfolgt aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung eine Einordnung in Kategorie I "Gebiet geringer Bedeutung", oberer Wert. Damit ergibt sich für beide Flächen zunächst ein Kompensationsfaktor von 0,5. In der Abwägung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass einige Minimierungsmaßnahmen angewendet werden, z.B. eine 5 m breite Ortsrandeingrünung, die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken oder die Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze. Aus diesem Grund erscheint eine Minderung des Faktors auf 0,25 für die Kategorie I-Fläche und auf 0,35 für die Kategorie II-Fläche gerechtfertigt. Multipliziert mit den jeweiligen Eingriffsflächen ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt ca. 1.000 qm (2.820 qm x 0,25 = 705 qm und 820 qm x 0,35 = 287 qm).

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 986 Gemarkung Oberneuching erbracht. Es handelt sich hierbei um eine gemeindliche Ökokontofläche, die bereits 2003 durch die Anlage eines Stillgewässers und standorttypische Pflanzungen ökologisch aufgewertet wurde. Von der Gesamtfläche (8.680 qm) wurden in 2004 bereits 2.260 qm für Ausgleichsflächen benötigt. In 2005 erfolgte die Meldung an das Ökoflächenkataster, d.h. ab diesem Zeitpunkt kann eine jährliche Verzinsung von 3 % auf die verbleibende Fläche geltend gemacht werden. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies eine Verzinsung auf 6 Jahre, d.h. es muss statt den rein rechnerisch ermittelten 1.000 qm nur eine Fläche von 820 qm abgebucht werden (6 Jahre x 3 % = 18 % → von 1.000 qm = 180 qm, d.h. erforderliche Abbuchung = 1.000 qm − 180 qm = 820 qm). Da in 2009 für zwei weitere Bebauungspläne Ausgleichsflächen in einem Umfang von 2477 qm von der Ökokontofläche abgebucht wurden, verbleibt eine Fläche von 3.023 qm für weitere Abbuchungen.

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es durch die Bebauung v.a. zu Eingriffen in den Boden, zu Flächenverbrauch und Versiegelung sowie zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Zur Minderung werden verschiedene Maßnahmen geplant, z.B. eine neue Ortsrandeingrünung aus Obstbäumen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze. Zudem werden angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kommt es zwar nicht zu vorgenannten Eingriffen, jedoch müsste dann dem bestehenden Siedlungsdruck an anderer, möglicherweise ungeeigneterer Stelle nachgekommen werden.

Der Standort ist für eine Wohnbebauung als geeignet anzusehen, da er an zwei Seiten von bestehender Bebauung gerahmt wird, keine besondere Fernwirkung besteht und unmittelbar überwiegend Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einbezogen werden. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen schlüssig. Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Fachspezifische Gutachten werden bisher nicht für erforderlich gehalten.

Da mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, für die ein Monitoring sinnvoll ist, kann darauf verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch zu gegebener Zeit prüfen, ob die Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll am nördlichen Ortsrand von Wolfsleben, westlich des Weidenweges ein ca. 0,87 ha umfassendes Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um einerseits die bestehende Bebauung rechtlich zu sichern und andererseits dem enormen Siedlungsdruck im Münchner Umland nachzukommen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, in dem das überplante Areal bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Planungsgebiet umfasst überwiegend Bereiche geringer Bedeutung (Acker, Nutzgarten) für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Ein Teil ist jedoch aufgrund seines Gehölzbestandes von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die mit dem Eingriff verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind gering bis mäßig. Zur Minimierung wird u.a. eine neue 5 m breite Ortsrandeingrünung an der Westseite vorgesehen. Trotzdem handelt es sich bei der Planung um einen ausgleichspflichtigen Eingriff. Die erforderliche Ausgleichsfläche hat einen Umfang von ca. 0,1 ha. Sie wird auf einer Teilfläche des gemeindlichen Ökokontos Fl.Nr. 986 außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Die ökologische Aufwertung des Grundstücks erfolgte bereits 2003. Die abzubuchende Ausgleichsfläche ist aufgrund der Berücksichtigung der Verzinsung etwas kleiner als der berechnete Kompensationsbedarf.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.