

Gemeinde

Neuching

Lkr. Erding

Bebauungsplan

3. Änderung „Finkenweg“
Oberneuching

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

Becker-Nickels, Pawar

QS: Geßl

Aktenzeichen

NEC 2-56

Plandatum

23.01.2024 (Satzungsbeschluss)

10.10.2023 (Entwurf II)

25.04.2023 (Entwurf I)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Lage.....	3
1.2	Nutzungen.....	4
1.3	Eigentumsverhältnisse	4
1.4	Erschließung	4
1.5	Emissionen	5
1.6	Flora/Fauna.....	5
1.7	Boden.....	5
1.8	Denkmäler.....	6
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	7
2.2	Regionalplan der Region 14	8
2.3	Flächennutzungsplan	11
2.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
2.5	Kommunales Flächenmanagement	13
2.6	Verfahren	15
2.7	Bodenschutz	15
3.	Planinhalte	15
3.1	Konzeption	15
3.2	Art der baulichen Nutzung	16
3.3	Maß der baulichen Nutzung	16
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
3.6	Bauliche Gestaltung	19
3.7	Verkehr und Erschließung	19
3.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	20
3.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
3.10	Altlasten, Bodenschutz	22
3.11	Flächenbilanz	22
4.	Alternativen	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuching hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Finkenweg“ am 22.11.2022 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. Es ist das übergeordnete Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung die städtebauliche Ordnung in dem Bereich „Finkenweg“ zu gewährleisten.

Aktuell liegen der Gemeinde in dem Bereich Bauvoranfragen vor, die eine gesamtgesellschaftliche Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Finkenweg“ sowie die Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet erfordern. Die Planung zielt also auch darauf ab, zukünftig eine angemessene, verträgliche Nachverdichtung in dem Bereich zu ermöglichen, um den gegenwärtigen gemeindlichen Herausforderungen zu begegnen. Durch die vorliegende Planung sollen aber auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und Grünstrukturen gesichert werden.

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.

1.1 Lage

Das rund 1,3 ha große Plangebiet liegt östlich der St.-Martin-Straße und umfasst die Grundstücke, die sich entlang des Finkenwegs erstrecken. Im Norden bilden der Finkenweg 9 und 16 und im Süden der Finkenweg 2 und 4/4a den Abschluss.

Das Plangebiet liegt ca. 400 m Luftlinie von dem Ortskern Oberneuching entfernt, welcher in ca. 7 Minuten fußläufig zu erreichen ist.

Der Bereich östlich des Finkenwegs ist augenscheinlich ebenerdig. Die Grundstücke westlich des Finkenwegs sind zunächst augenscheinlich relativ ebenerdig und fallen dann recht steil zur St.-Martin-Straße ab. Das bestehende Gelände wird hinweislich in der Planzeichnung aufgenommen.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 10/2022

1.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 164/16, vollständig bebaut. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung dominieren Wohnnutzungen. Westlich verläuft die St.-Martin-Straße, es schließt daran Wohnbebauung an. Südöstlich schließt ebenfalls Wohnbebauung an, nordöstlich sind landwirtschaftliche Nutzflächen zu verorten.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen des Finkenwegs und der nördlichen Fußwegeverbindung sind im Besitz der Gemeinde. Die weiteren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Privatbesitz.

1.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Finkenweg) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Der Finkenweg zweigt von der St.-Martin-Straße, 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. 550 m fußläufiger Entfernung zu erreichen ist.

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

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Fußwegeverbindung, die eine weitere Verbindung zwischen der St.-Martin-Straße und dem Finkenweg herstellt.

1.5 Emissionen

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

1.6 Flora/Fauna

Naturschutzfachliche Restriktionen im Plangebiet selbst oder in der näheren Umgebung bestehen nicht.

Die westlichen Grundstücke fallen zur St.-Martin-Straße hin ab, auf dem Hangbereich bestehen Grünstrukturen.

1.7 Boden

1.7.1 Bodenaufbau

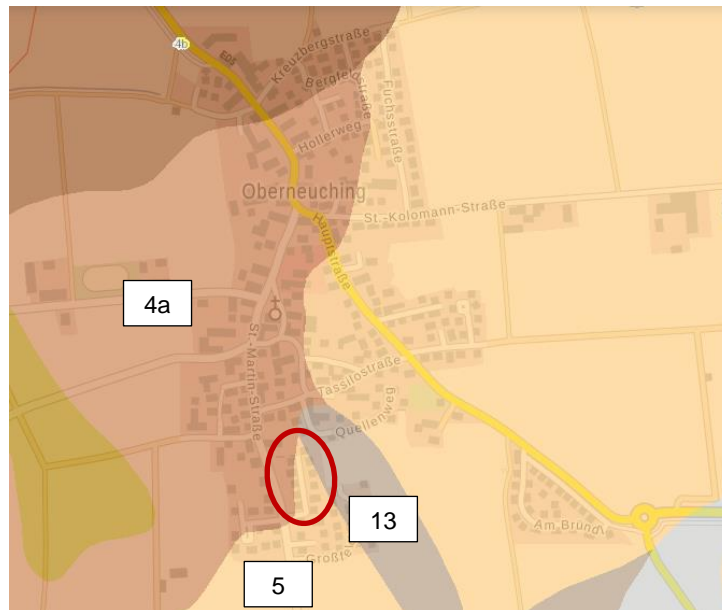


Abb. 2 Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000), ohne Maßstab, Quelle: LfU, Bayernatlas, Stand 05.05.2023

Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (aufgerufen am 10.02.2022) befinden sich folgende Bodenkomplexe im Plangebiet:

- Nordöstlicher Teilbereich des Plangebiets – Bodenkomplex 13:
Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
- Westlicher Teilbereich des Plangebiets – Bodenkomplex 4a:
Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss).
- Südlicher Teilbereich des Plangebiets – Bodenkomplex 5:
Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)

1.7.2 *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.

1.8 **Denkmäler**

1.8.1 *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 Nr. 10 im Teil B der Satzung hingewiesen.

1.8.2 *Baudenkmäler*

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Das nächste Baudenkmal befindet sich nördlich des Plangebiets im Bereich der Ortsmitte. Es handelt sich hierbei um die katholische Pfarrkirche St. Martin, ein dreischiffiger Kirchenbau mit Chorflankenturm (D-1-77-131-1).

1.8.3 *Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 05.05.2023) 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.

1.8.4 *Hochwasserschutz*

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 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 entgegen gewirkt 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 klima-relevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbe-reich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und luft-hygienischen 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 bedarfsori-entierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des de-mographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusam-menhängenden 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 Innenent-wicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenzi-ale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

2.2 Regionalplan der Region 14

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt ge-ändert mit Stand vom 14.06.2018, in Kraft getreten am 01.04.2019, ordnet die Ge-meinde Neuching dem Allgemein ländlichen Raum zu.

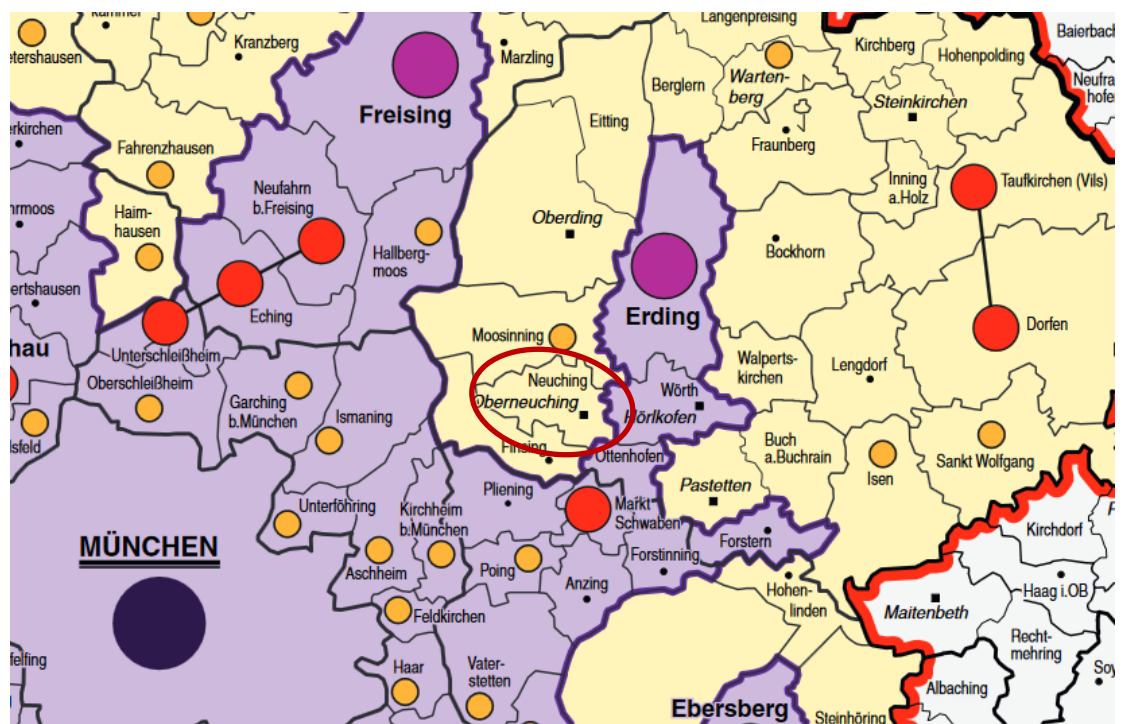


Abb. 3 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 1 – Raumstruktur, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab (gelbe Fläche = Allgemein ländlicher Raum)

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

B I	Natürliche Lebensgrundlagen
1	Natur und Landschaft
1.2	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
	Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonders Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind. Lage und Umgriff der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 Landschaft und Erholung, i. M. 1:100.000 die Bestandteil dieses Regionalplans ist.
G 1.2.1	In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.
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 <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Z 1.3.2	Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern. Die Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes sind in Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100.000 zeichnerisch erläuternd dargestellt.
Z 1.3.3	Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.

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 .

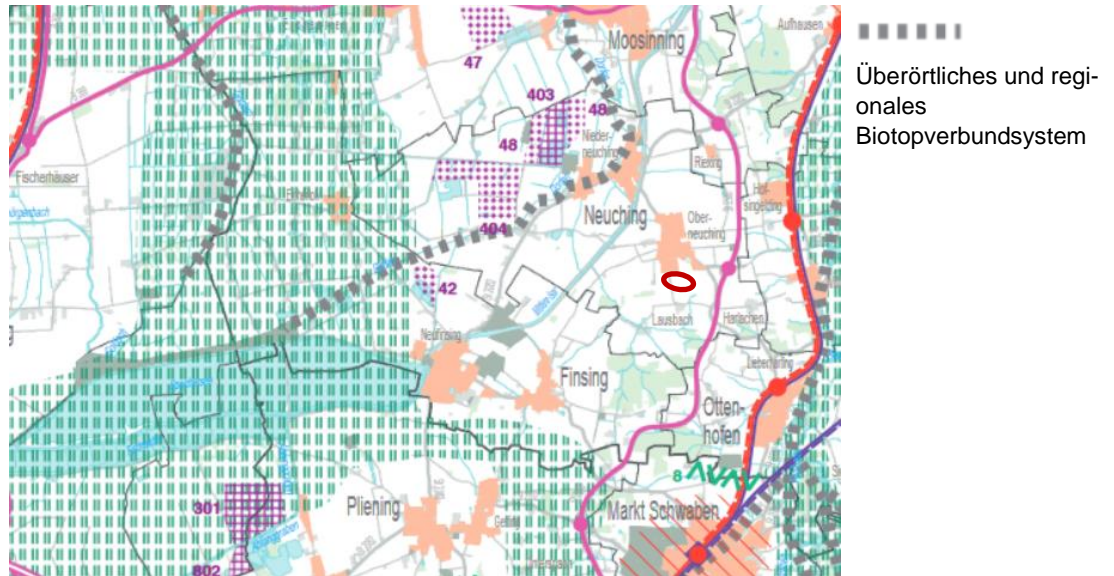


Abb. 4 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 2 – Siedlung und Versorgung, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab

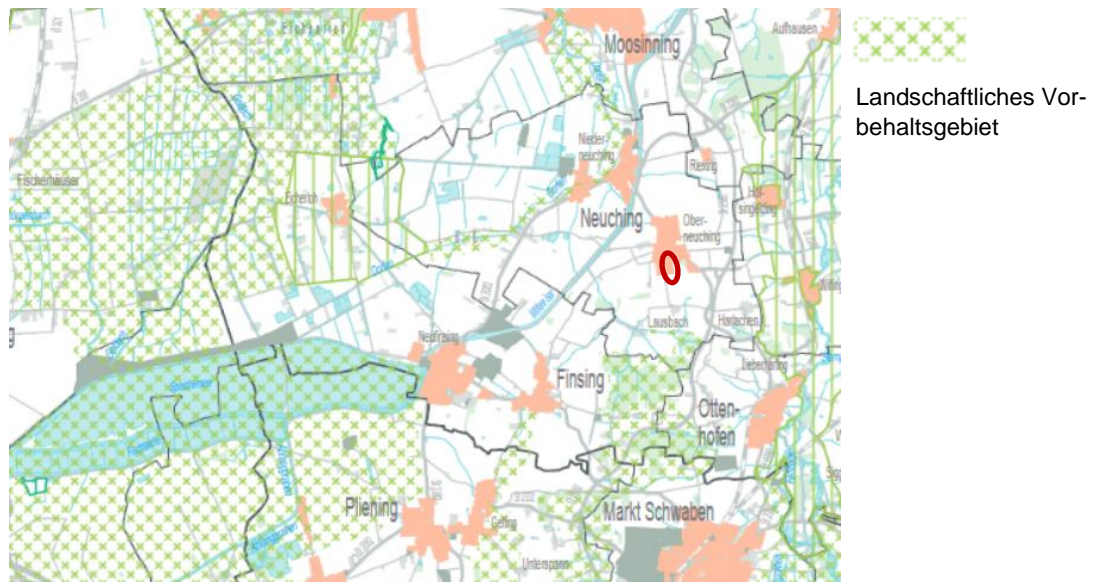


Abb. 5 Regionalplan München (RP14 – 2019) Karte 3 – Landschaft und Erholung, Stand 25.02.2019, ohne Maßstab (gelbe Fläche = Allgemein ländlicher Raum)

2.3 Flächennutzungsplan

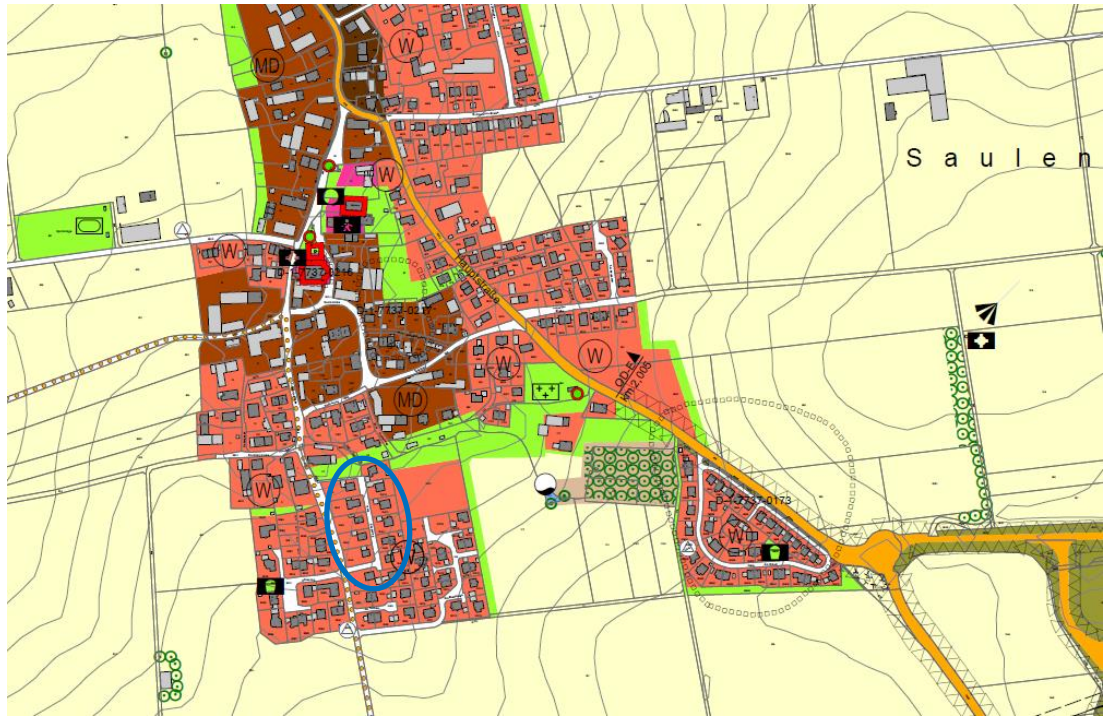


Abb. 6 Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung des wirksamen FNP (mit Bestandsaufnahme Landschaftsplan im Rahmen der FNP-Neuaufstellung), ohne Maßstab

Die Gemeinde Neuching stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Der rechts-wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuching stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der FNP stellt die Wegeverbindung zwischen der St.-Martin-Straße und dem Finkenweg dar. Weiterhin wird entlang der St.-Martin-Straße eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt. Nördlich des Plangebiets werden Grünflächen dargestellt.

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Finkenweg“, der am 30.07.1966 in Kraft getreten ist.

Dieser trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Höchstzulässige Grundfläche (GRZ / GFZ)
Bei E+1 GRZ 0,4 GFZ 0,7
- **Baugrenzen**
- Offene Bauweise
- **EG + 1 zwingend vorgesehen jedoch nur 1 WE**
- Satteldach mit Firstrichtung – 27° bis 35°
- Für Nebengebäude/Garagen sind Pultdachausführung zulässig.
- **Zulässige Traufhöhe 6 m.**
- Kein Kniestock zulässig
- Flächen für Garagen.
Kellergaragen sind unzulässig.
- **Dachaufbauten sind unzulässig**

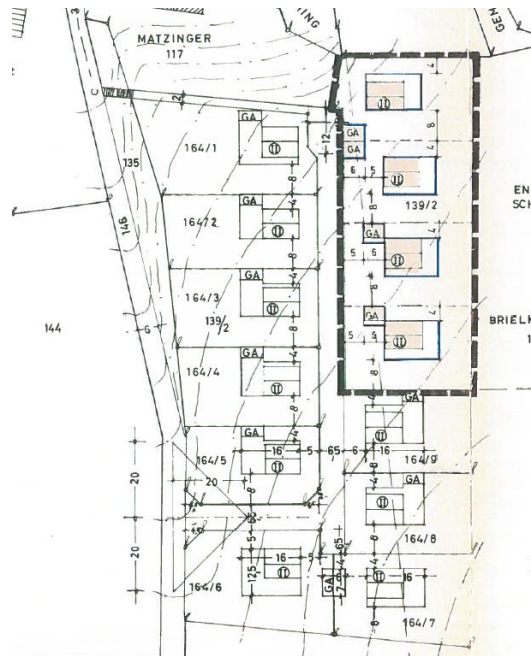


Abb. 8 Ausschnitte aus der rechtskräftigen 1. Änderung, in Kraft getreten am 03.03.1969 des Bebauungsplans „Finkenweg“, ohne Maßstab

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Finkenweg“, die am 10.09.2002 in Kraft getreten ist, streicht die textliche Festsetzung Nr. 1.5 „...jedoch nur 1 Wohneinheit“ und ersetzt diese durch „Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.“

2.5 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 Aufstockungspotenziale sowie mögliche rückwärtige Nachverdichtungspotenziale im westlichen Bereich des Plangebiets Finkenweg.

Das Nachverdichtungskonzept empfiehlt eine Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 5 „Finkenweg“. Dabei sind vor allem die Aufstockungspotenziale und die rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu überprüfen sowie der gemeindliche Richtwert zur Anzahl der Wohneinheiten einzuhalten.

Quartier

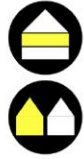
O3 – „Oberneuching Süd“



Wohngebiet Einfamilienhaus/
Doppelhaus



Erhalt
Weiterentwicklung



- Insgesamt ein homogenes Wohngebiet → Erhalt der Einfamilien- und Doppelhausstruktur durch BP
- Stellenweise Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch Aufstockung
- Lückenschluss im BP16
- Rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten im westl. Bereich des BP05

- Gebiet wird durch BP05 („Finkenweg, 2. Änd., 1966, 1969, 2002), BP16 („Fl.-Nr. 608“, 2001), BP17 („Oberneuching Süd“, 1980), BP18 („Oberneuching Süd II“, 1999) reguliert.
- Überarbeitung BP05

Kenngroßen	Bestand	Empfehlung
Nutzung	Wohnnutzung	Wohnnutzung
GRZ	0,09-0,69 Ø = 0,20	GRZ bzw. GR über BP reguliert, rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten für BP05 prüfen
Geschossigkeit	I+D, II und II+D	Aufstockung zur Unterbringung einer weiteren Wohneinheit, v.a. bei den I+D Gebäuden denkbar, verträgliche Höhenentwicklung zum Ortsrand hin beachten! Hierzu Überarbeitung der BP17 und BP18 denkbar.
Bauweise	Einzelhäuser (EFH, 2 MFH), Doppelhäuser	Einzel- und Doppelhausbebauung weiterhin über BP sichern
Wohneinheiten	1-2WE/Geb., 2 Geb. mit 3-4 WE/Geb Einzelhäuser EFH: Ø = 397 m² (min. 277 m²) Doppelhäuser: Ø = 420 m² (min. 303 m²) Einzelhäuser MFH: Ø = 267 m² (min. 230 m²)	<ul style="list-style-type: none"> • 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



Neuching | Kommunales Flächenmanagement

112



Abb. 9 Ausschnitte aus dem Kommunalen Flächenmanagement 2022, ohne Maßstab

2.6 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.¹

2.7 Bodenschutz

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

3. Planinhalte

3.1 Konzeption

Die Gemeinde verfolgt das Ziel die städtebauliche Ordnung zu sichern und verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Insgesamt ergibt sich für das gesamte Plangebiet ein Nachverdichtungspotenzial durch Aufstockungsmöglichkeiten.

Östlicher Teil des Plangebiet.

Die Bebauungen Finkenweg 4, 4a, 8 und 8a weisen bereits im Bestand eine Doppelhausbebauung auf. Hier ist also bereits eine verdichtete Bebauung in Form von Doppelhäusern erkennbar. Für die Bebauungen Finkenweg 6, 10, 12, 14 und 16 ist zukünftig ebenfalls eine Doppelhausbebauung vorstellbar.

Westlicher Teil des Plangebiets:

Weiterhin bestehen für den westlichen Teilbereich des Plangebiets Finkenweg 1, 2, 3, 5, 7 und 9 rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Anbauten, die Realisierung eines Doppelhauses, eines zweiten Einzelhauses oder eines Mehrfamilienhauses (max. 3 Wohneinheiten). Die Erschließung soll weiterhin über den Finkenweg erfolgen.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird dem Gebietscharakter, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient, nicht widersprochen. Um eine unverhältnismäßige Verkehrsbelastung sowie mögliche Immissionen zu vermeiden, sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen, nicht zulässig.

In diesem Zuge zielt die Gemeinde auch darauf ab, die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden zu regulieren, um die Nachverdichtungsmöglichkeiten verträglich zu gestalten. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird für jede Parzelle festgesetzt. Dabei wird für bereits geteilte Grundstücke, auf welchen sich Doppelhaushälften befinden, jeweils eine Wohneinheit und für ungeteilte Grundstücke jeweils 3 Wohneinheiten festgesetzt. Zukünftig sollen die beiden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 164/16 und 164/6 zusammengelegt werden, so dass eine gemeinsame bauliche Entwicklung erfolgt. Aus diesem Grund werden hier auch 3 Wohneinheiten festgesetzt.

Die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen basiert auf den gemeindlichen Richtwerten, die im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements erarbeitet und fortgeschrieben wurden.

Weiterhin wird vermerkt, dass sich die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf das gesamte Baugrundstück zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bezieht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde zielt bei dem vorliegenden Bebauungsplan darauf ab, die städtebauliche Ordnung in dem Plangebiet herzustellen und eine angemessene und ortsbildverträgliche Bebauung entlang des Finkenwegs zu ermöglichen. Dabei ist es von Bedeutung die bestehenden Grünstrukturen sowie den Hangbereich zur St.-Martin-Straße hin zu sichern.

3.3.1 Grundfläche

Die Gemeinde zielt darauf ab, die flächenhafte Nachverdichtung und folglich die Versiegelung möglichst verträglich zu gestalten. Gemäß dem Kommunalen Flächenmanagement beträgt die durchschnittliche GRZ in dem Quartier O3 ca. 0,20.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, was als verträglich eingestuft wird, da so der Bestand gesichert werden kann und Spielraum für verträgliche, flächenhafte Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben ist.

Die höchstzulässige GRZ kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60 überschritten werden. 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.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Außentreppen, Vordächer, 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.

Weiterhin kann die höchstzulässige Grundfläche durch Wintergärten um max. 10% überschritten werden. Bzgl. der Ausbildung von Wintergärten ist zu beachten, dass diese nur bis zu einer traufseitigen Höhe von max. 2,50 m errichtet werden dürfen und als verglaste Skelettkonstruktion auszuführen sind. Dadurch wird sichergestellt, dass tatsächlich ein Wintergarten ausgebildet wird und keine direkte bauliche Erweiterung des erdgeschossigen Wohnraums stattfindet.

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

3.3.2 *Höhenlage der Gebäude*

Die Gemeinde zielt darauf ab, die Aufstockungsmöglichkeiten in dem Quartier zu fördern, um eine weitere Wohneinheit unterzubringen. Folglich soll eine Wandhöhe festgesetzt werden, die diesem Anspruch gerecht wird.

Die für die Kubatur des Gebäudes maßgebliche Wandhöhe wird mit 6,70 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei den Parzellen 1 bis 6 wird die Wandhöhe talseitig (westliche Gebäudeseite) gemessen. Von besonderer Bedeutung ist es, in den rückwärtigen, zur St.-Martin-Straße hin, abfallenden Grundstücksbereichen eine unverhältnismäßige Wandhöhe, die eine dreigeschossige Bauweise vermuten lässt, zu vermeiden. Auch sollen die rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten das vorhandene Ortsbild nicht durch eine zu hohe Wandhöhe negativ beeinflussen.

3.3.3 *Abgrabungen und Aufschüttungen*

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Gelände zu vermeiden. Dies gilt für untergeordnete Lichtgräben am Gebäude und 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.

3.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um die im Geltungsbereich sowie in der Umgebung bestehende typische Bauweise zu erhalten und fortzuführen, wird in weiten Teilen des Geltungsbereichs eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 164/9, 164/15, 164/14 und 164/7, auf welchen gemäß dem Bestand nur Doppelhäuser zulässig sind.

Im Plangebiet werden grundstücksübergreifende Baugrenzen festgesetzt, die Nachverdichtungsmöglichkeiten flexibel und gebietsverträglich steuern sollen.

Dabei sollen die Baugrenzen im östlichen Bereich die Möglichkeit für eine zukünftige Doppelhausbebauung schaffen bzw. die bestehenden Doppelhausbebauungen sichern. Im westlichen Bereich erstrecken sich die Baugrenzen in den rückwärtigen

Bereich, mit einem Abstand von 3 m zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken, um hier Nachverdichtungsmöglichkeiten durch ein zweites Einzelhaus, Anbauten oder auch ein größeres Mehrfamilienhaus zu sichern. Im südlichen Bereich des Finkenwegs soll die bestehende Doppelhausbebauung gesichert werden.

Die Baugrenzen halten bei den westlich des Finkenwegs liegenden Grundstücken einen einheitlichen Abstand von 5 m und bei den östlichen Grundstücken einen einheitlichen Abstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter 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.

3.5 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, um den Eigentümer*innen bei der Gestaltung des Grundstücks eine gewisse Flexibilität einzuräumen.

Um den ruhenden Verkehr flexibel und verträglich unterzubringen sind Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Im Rahmen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden für die Dächer von Tiefgaragenrampen Flachdächer mit extensiver Begrünung aus einer wildbienen- und insektenfreundlichen Gräser-Sedum-Schicht, durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) 10 cm, festgesetzt.

Um eine hindernisfreie Befahrbarkeit des Finkenwegs sicherzustellen, müssen Garagen, Carports und Tiefgaragenrampen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Offene Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 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 von je max. 10 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, da sich diese dem Hauptgebäude ebenfalls 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 den Grundstücken empfohlen.

3.6 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 im Geltungsbereich anzusehen ist. Gemäß dem Bestand sind diese mit einer Dachneigung zwischen 27° und 35° 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.

3.7 Verkehr und Erschließung

3.7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des Finkenwegs, welcher von der St.-Martin-Straße abzweigt, die eine Verbindung zur Ortsmitte und zum übergeordneten Straßennetz darstellt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über den Finkenweg, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Fußwegeverbindung, die eine weitere Verbindung zwischen der St.-Martin-Straße und dem Finkenweg herstellt, welche als Fuß- und Radweg festgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. 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/ Firsthöhen von 9,7 m nicht gegeben.

Im Hangbereich der St.-Martin-Straße wird zur Sicherung der bestehenden Bepflanzung eine Fläche für Straßenbegleitgrün festgesetzt.

3.7.2 *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.

3.7.3 *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 ist die TRENGW anzuwenden.

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.

3.7.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

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

3.8 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

3.8.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Neuching, die eingrünenden Strukturen

entlang der westlichen Böschungskante zur St.-Martin-Straße hin zu erhalten und damit auch die Hangsituation in diesem Bereich zu sichern. Aus diesem Grund wird auf den westlich des Finkenwegs liegenden Grundstücken eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt. Die Fläche ist zu mindestens 75% mit heimischen, standortgerechten oder stadtklimaverträglichen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Bestehende Gehölze, dies beinhaltet z.B. auch Hecken, können darauf angerechnet werden. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

Um den Hangbereich entlang der St.-Martin-Straße weiterhin zu sichern, soll der entsprechende Bereich als Fläche mit Straßenbegleitgrün festgesetzt werden.

Zugunsten eines attraktiven Ortsbildes und einer ökologisch verträglichen Ausgestaltung des Plangebiets sind die nicht überbaubaren Baugrundstücke durch Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung werden Pflanzen aus der Pflanzliste (C 7.3 in der Satzung) empfohlen.

Um die Durchgrünung des Gebiets zu sichern ist je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, ein stadtklimaverträglicher Laubbaum entsprechend der Pflanzliste oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte in der entsprechenden Pflanzqualität und ein Strauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können darauf angerechnet werden.

3.9 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)	Reduzierung der versiegelten Fläche durch Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Anpflanzung von Gehölzen, Pflanzgebot und Forderung von Ersatzbaumpflanzungen bei Ausfall, zudem Gebot die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu begrünen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche und Regulierung der höchstzulässigen Gesamt-Grundfläche. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet. Begrenzung der höchstzulässigen Grundfläche. Erhalt vorhandener Gehölze.
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, ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen. Nachverdichtung im Nahbereich der Ortsmitte und ÖPNV-Anbindung. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig und erwünscht.
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)	Nachverdichtung von einem innerörtlichen Bereich im Hauptort der Gemeinde Neuching. Fußläufige Erreichbarkeit einer Bushaltestelle ist gegeben, Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme.

3.10 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.

3.11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (ha)	Anteil ca. (%)
Verkehrsfläche	0,23	18
Straßenbegleitgrün	0,03	2
Bauland	1,04	80
Gesamt	1,3	100

4. 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