



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 116
mit integrierter Grünordnung**

**„Wohnen westlich des Kindergartens
in Mintraching“**

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Bebauungsplan Nr. 116 „Wohnen westlich des Kindergartens in Mintraching“

Begründung

1. Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt im westlichen Anschluss an den gemeindlichen Kindergarten und derzeitigen südlichen Ortsrand des Ortsteils Mintraching, westlich der Kirchenstraße bzw. des westlich des Kindergartens, eine kleinere Wohnbaufläche für die Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Diese Ausweisung soll der Ortsabrundung des südwestlichen Siedlungskörpers von Mintraching und dessen Ortsrandeingrünung dienen.

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung vom 20.07.2009 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der bezeichneten Wohnbauflächen zu schaffen, welche ursprünglich südlich des gemeindlichen Kindergartens geplant waren.

Einwände der Regierung von Oberbayern gegen die parallel aufgestellte Flächennutzungsplanung im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erforderten jedoch eine Umplanung bzw. Verschiebung der Wohnbauflächen von der Südseite auf die Westseite des Kindergartens, welche der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.10.2011 billigte.

2. Bauleitplanerische Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann hinsichtlich seiner Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, welcher die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausweist. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 20.07.2009 zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan die parallel dazu vorzunehmende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2.2 Immissionssituation

2.2.1 Immissionen aus Flugverkehr

Nach der im Rahmen der Fortschreibung des LEP vorliegenden Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf 9/2001), liegt das Planungsgebiet innerhalb der Lärmschutzzone Ca, in der nach den landes- und regionalplanerischen Zielen die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen nur zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung, wie im vorliegenden Fall, zulässig sein soll.

2.2.2 Immissionen aus Straßenverkehr

Im Süden des in ca. 150 m Entfernung der Geltungsbereichs grenze befindet sich die Neufahrner Straße (St 2053). Immissionen dieses Verkehrsweges können jedoch auf Grund der großen Entfernung und der dort bekannten Verkehrszahlen als unbedenklich bewertet werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine westlich der Kirchenstraße bzw. westlich des gemeindlichen Kindergartens liegende Fläche, welche im Westen etwa an der Ecke der Siedlungsgrenze der bestehenden Bebauung am Kreuzweg endet und im Süden von einem Eingrünungstreifen südlich von Fl.Nr. 1837/8 begrenzt wird, der weiter westlich schräg zur vorgenannten Siedlungsgrenze im Nordwesten verläuft.

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt und weist keine erhaltenswerten Gehölze auf.

Nördlich des Kindergartens ist beidseits des Kreuzwegs eine Einfamilienhausbebauung vorhanden, welche in der Regel 2 Vollgeschosse mit geneigten Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 25° und 30° aufweist.

Auf der Ostseite der Kirchenstraße grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Weiter nördlich ist wiederum Einfamilienhausbebauung mit erdgeschossigen Gebäuden und Steildach (ca. 45°) anzutreffen.

Das Planungsgebiet ist eben und weist gut tragfähigen Kies als Baugrund auf. Grundwasser ist im Normalfall erst in Tiefen von ca. 3-4 m i. M. unter Oberkante Gelände anzutreffen. Der HHW kann allerdings bis nahezu an die Geländeoberkante reichen.

Das Baugebiet liegt etwa 5 Gehminuten vom Ortskern Mintraching mit einigen wenigen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs entfernt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der S-Bahn wird durch den regionalen Busverkehr sichergestellt, Haltestellen befinden sich weiter nördlich an der Dorfstraße und am Isarweg. Mit dieser Buslinie erreicht man auch das benachbarte Schul- und Sportzentrum der Gemeinde Neufahrn, sowie das vielfältige Geschäftsangebot der Ortsmitte Neufahrn, das ca. 2,5 km entfernt ist.

4. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes

4.1 Erschließung

Zur Erschließung wird das Baugebiet durch die Anliegerstraße auf Fl.Nr. 1837/8 an die Kirchenstraße angebunden und nach Westen als Feldweg mit dem bereits bestehenden Feldweg auf Fl.Nr. 1839 verbunden. Die befestigte Anliegerstraße wird dabei über die Ostgrenze der Wohnbaugrundstücke etwas weiter nach Westen geführt, um Rangiervorgänge größerer Fahrzeuge zu ermöglichen. Für die Erschließung der nördlichen Bauparzelle wird an der Westgrenze des Kindergartengrundstücks ein kleiner Wohnweg nach Norden geführt.

4.2 Städtebauliche Durchbildung, Höhenentwicklung

In Anlehnung an die bestehende nachbarliche Bebauung werden 2 Bauräume für die Realisierung zweigeschossiger Einzelhäuser mit geneigten Satteldächern in OW-Firstichtung entsprechend der benachbarten Bebauung ausgewiesen. Die Höhenentwicklung wurde in Berücksichtigung der Ortsrandlage und der umgebenden Bebauung so gewählt, dass über dem Erdgeschoss ein Kniestockgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden kann, dessen flach geneigtes Dach jedoch nicht ausgebaut oder mit Dachaufbauten versehen werden kann.

Die festgesetzten Außenwandhöhen beziehen sich auf Oberkante Erdgeschossfußboden, diese ist wiederum durch eine maximale Sockelhöhe über einer festgesetzten Bezugshöhe der angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt, sodass Manipulationen der Geschossigkeit (z.B. durch Einsenken der Gebäude ins Gelände) ausgeschlossen sind.

4.3 Art und Maß der Nutzung

In Anlehnung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes für die nördlich angrenzende Bebauung wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Die Anlage von Schank- und Speisewirtschaften wurde ausgeschlossen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte Neufahrn in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der in Nr. 1,3 und 4 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

In Berücksichtigung der Ortsrandlage und in Anlehnung an die Nachbarschaft des Planungsgebiets wird mit den festgesetzten Grundflächen eine Dichte von 0,37 GFZ bei einer GRZ von 0,185 erreicht.

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt ausschließlich über die Grundflächen im Zusammenspiel mit den Wandhöhen, da diese beiden Parameter allein die Proportion der Gebäude steuern.

Auf Grund der knapp gefassten Grundflächen wurden Überschreitungsregelungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten festgesetzt sowie Überschreitungsregelungen für bauliche Anlagen wie Balkone Wintergärten und sonstige Vorbauten getroffen.

Damit die ausgewiesenen Flächen für den Ruhenden Verkehr für die zu erwartenden Wohneinheiten auch ausreichen, wurde eine Obergrenze für die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

4.4 Ruhender Verkehr

Da in den ländlich geprägten Regionen des Landkreises ohne direkte S-Bahnverbindung zwei Fahrzeuge pro Haushalt nahezu als Standard gelten, werden je Wohneinheit 2 Stellplätze gefordert. Für sonstige im WA zugelassene Nutzungen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung gliedern sich im Wesentlichen in 2 Bereiche:

- private Hausgärten sowie
- Ortsrandeingrünungs- und Streuobstwiesenflächen außerhalb des Baulands.

Für die innerhalb der Einfriedung liegenden Privatgärten wurden außer den Pflanzmengen keine Festlegungen zu Pflanzenarten getroffen, um Überreglementierungen zu vermeiden.

Im westlichen Anschluss der Baugrundstücke wurde eine Streuobstwiese festgesetzt, die den Übergang von den privaten Grünflächen zur freien Flur herstellen soll.

Um eine ökologische Kompensationswirkung für diese Fläche zu erhalten, wird diese dem Nutzungsdruck der privaten Gartennutzung entzogen und darf nicht als Teil des Wohngartens eingefriedet werden.

Am südlichen Ortsrand werden auf privatem Grün die Verkehrsflächen westlich und östlich der Streuobstwiese mit einem ca. 5 m breiten Grünstreifen begleitet, auf dem eine Baumreihe aus unterschiedlichen Baumarten gruppiert wird, um einerseits eine gewisse Abschirmung der Bebauung gegenüber der Landschaft zu erzielen, andererseits aber eine gewisse optische Durchlässigkeit von der Bebauung zur freien Flur zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes des Wasserzweckverbandes Neufahrn erfolgen.

Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der EON AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Erdgas Südbayern erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim-Eching-Neufahrn gewährleistet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landratsamt Freising beauftragtes Unternehmen.

Das Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Oberbodenzone innerhalb der privaten Gartenflächen versickert.

Mit der Eintragung von Dienstbarkeiten auf den jeweiligen Grundstücken ist die Hinnahme von Regenwasserversickerung der öffentlichen Erschließung auf privaten Grundstücken zu sichern.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Baugebietes entsteht eine kleine Wohnbaufläche mit 2 größeren Einfamilienhäusern, welche einen Einwohnerzuwachs von ca. 8 Personen auslösen werden.

8. Planungsdaten

Geltungsbereich	5.169 m ²
private Grün- und Ausgleichsflächen außerhalb des Baulands	2.291 m ²
Erschließungsfläche befestigt neu	207 m ²
Feldweg neu	776 m ²
Erschließungsfläche bestehend auf Fl.Nr. 1837/8, zu befestigen	395 m ²
Bauland	1.500 m ²

6. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

A) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit vorliegendem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Neufahrn am Südwestrand des Ortsteils Mintraching, westlich des Kindergartens Baurecht für 2 Einzelhäuser zu schaffen. Diese Maßnahme dient als Ortsabrundung des südwestlichen Siedlungskörpers von Mintraching und dessen dauerhaften Eingrünung.

Mit dieser Ausweisung wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert und erfordert eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes, welche im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 5.560 m². Davon entfallen 1.500 m² auf das Nettobauland, 209 m² auf neue Erschließungsflächen, 404 m² auf bestehende Erschließungsflächen, 796 m² auf Feldwege und 2.651 m² auf naturnahe Flächen für die Ortsrandeingrünung.

Die festgesetzte maximale Grundfläche inkl. aller Vordächer, Balkone Terrassen (280 m² x 1,15 = 322 m²), entspricht bezogen auf das Nettobauland (1.500 m²) einer GRZ von 0,21 und bleibt damit unter der Schwelle von 0,35 GRZ der Matrix des Leitfadens für die Eingriffsregelung.

B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Absichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen (FNP, Regionalplan) und soweit vorhandenen, angrenzenden Bebauungsplänen, welche vor Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurden.

Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetze der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- BImSchG
- BayDSchG
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- Regionalplan, Landesentwicklungsplan

C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 116 „Wohnen westlich des Kindergartens in Mintraching“ die Verbotstatbestände des § 42 BnatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

bzw. für die Europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Nachweise aus ASK oder Biotopkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vor.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Streuobstwiese, Ortrandeingrünung) erscheint es bereits ohne weitergehende (vogelkundliche) Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert.

Für die Tier und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BnatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus Sicht der des speziellen Artenschutzes zulässig

D) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet.

Schutzgut Vegetation und Fauna

A) Bestand:

Ackerland, landwirtschaftlich intensiv genutzt und ausgeräumt.
Keine erhaltenswerten Gehölzbestände.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Verlust und Störung von belebtem Boden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Verlust von belebtem Boden.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

keine, siehe Schutzgut Boden

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Boden

A) Bestand:

Die Oberböden weisen im Bereich der Ackerflächen die typisch anthropogene Überprägung auf und sind von geringer Bedeutung. Der darunter liegende Kiesboden weist gute Baugrundeigenschaften auf.

B) Baubedingte Auswirkungen:

Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden im Bereich der Ackerflächen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Dauerhafte Versiegelung des Bodens im Bereich der Überbauungen und Erschließungsflächen.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:

Geringe Grundflächenzahl (< 0,20), vorgesehene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Bewertung der Umwelterheblichkeit im Mittel: gering

Schutzgut Wasser

A) Bestand:

Das höchste Grundwasser (HHW) im Planungsgebiet liegt ca. 1,0 m unter dem Gelände. Der normale Grundwasserpegel liegt jedoch bei ca. 3 m unter Gelände und wird von baulichen Maßnahmen im Bereich der Kellergeschosse nicht tangiert.
Die über dem Grundwasser liegende Kiesschicht ist als Boden hoher Durchlässigkeit zu bewerten. Oberflächenwasser ist nicht vorhanden.

B) *Baubedingte Auswirkungen: gering*

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*
Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Klima/Luft

A) *Bestand:*
Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft keine lokalklimatische Bedeutung.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*
keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
keine

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*
keine

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

A) *Bestand:*
Ausgeräumtes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland
Auf Grund der ebenen Fläche ist die Fernwirkung der Wohnbebauung eher gering zu bewerten.
Vorhandene Feldwege, die auch der Naherholung dienen sind von der Planung nicht betroffen.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*
keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
keine

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*
Die festgesetzten Vegetationsflächen zur Ortsrandeingrünung binden die Bebauung dauerhaft in die Landschaft ein.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering

Schutzgut Mensch/Lärm

A) *Bestand:*

Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone Ca des Verkehrsflughafens München mit einer Lärmbeaufschlagung von 58 -60 dB(A).

Lage des Plangebietes innerhalb umgebender landwirtschaftlicher Flächen, die auch Sonn- und Feiertags bewirtschaftet werden könnten.

B) Baubedingte Auswirkungen:
Beeinträchtigung durch Baulärm und Staub.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
keine

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Festsetzung von erforderlichen Schallschutzwerten der Außenbauteile zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse. Hinweise auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **mäßig***

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

A) Bestand:
Im Bereich des Planungsgebiets können bereits unter Ziff. G39 im Flächennutzungsplan kartierte Bodendenkmale zu Tage treten. Der Flächennutzungsplan formuliert diese als „Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung“.

B) Baubedingte Auswirkungen:
Zerstörung der evtl. vorhandenen Bodendenkmale

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Dauerhafte Beseitigung evtl. vorhandener Bodendenkmalen vom Originalstandort

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Hinweise im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit einer bodendenkmaltechnischen Untersuchung mit Erläuterung der Zuständigkeiten, der Kostenübernahme und der anzuwendenden technischen Methoden.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **gering***

In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten

Keine, siehe Beschreibung der Verfügbarkeit zur FNP-Änderung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche bleibt bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Eingriffsregelung
Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung

Das Planungsgebiet besteht aus ausgeräumten, gehölzlosen Ackerflächen. Der Umgriff des Bebauungsplanes ist als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 einzelne Baukörper für die Wohnnutzung vorgesehen.

Die festgesetzte GRZ beträgt 0,18 und bleibt damit weit unter der Grenze von GRZ < 0,35 der Matrix des Leitfadens (Typ B).

Ermittlung evtl. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung und der im Vergleich zum Grenzwert der Matrix eher geringen Eingriffsschwere sowie der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Anlage) erscheint die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise mit Checkliste angezeigt.

Die maßvolle Baulandausweisung lässt durch die Anlage der breiten Gehölzgruppen zur Ortsrandeingrünung und der Anlage der Streuobstwiese außerhalb des Nettobaulands eine ökologisch ausgewogene Entwicklung des Planungsgebietes erwarten. Durch die Lage außerhalb der Einfriedung wird jeglicher Nutzungsdruck in diese Flächen vermieden. Es entsteht ein ökologischer Trittstein zur Vernetzung mit den bestehenden Feldgehölzen auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchenstraße.

Die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen orientieren sich an der standortheimischen Vegetation und bieten dadurch Gewähr für ihre Nutzung durch die im besiedelten Bereich typischen Tierarten.

Die Hinweise zum Umgang mit Regenwasser erlauben die weit reichende Weiterleitung der Niederschläge in das Grundwasser.

D) Methodik

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu Bodendenkmälern.

E) Monitoring

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Maßnahme zur Überwachung</u>
Lärm	Entwicklung des Fluglärms

F) Zusammenfassung

Naturhaushalt

Den vorgesehenen Eingriffen wird durch im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzte Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen begegnet:

Es werden versickerungsaktive Beläge festgesetzt, Niederschlagswasser durch Trennsystem und vorrangige Muldenversickerung zurückgehalten.

Die gesamte Wohnbaufläche wird insbesondere entlang des südlichen und westlichen Ortsrandes in ausreichender Breite gut begrünt und durch entsprechende Pflanzgebote naturnah entwickelt.

Mit diesen Flächen wird ein bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich dauerhaft ökologisch aufgewertet und künftig als Nahrungs- und Lebensraum typischer, siedlungsnaher Tierarten zur Verfügung gestellt.

Maßnahmen

Die Schwerpunkte der nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegen bei den Schutzgütern *Boden und Wasser*.

Für Boden und Wasser ist die Bodenversiegelung infolge der geplanten Bebauung mit der dauerhaften Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss relevant.

Durch Maßnahmen wie das geplante Trennsystem und die Festsetzung versickerungsaktiver Beläge und Regenrückhaltemaßnahmen auf den privaten Grünflächen sind die verbleibenden Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan minimiert und als nachrangig zu beurteilen.

Ergebnis:

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als **gering** bewertet werden.

Tabellarische Zusammenstellung:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen
Fauna/Flora	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering	gering
Mensch/Lärm	mäßig	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering

München, den 15.10.2012

Neufahrn, den 15.10.2012

.....
der Planer

.....
der 1. Bürgermeister

Anlage zur Begründung
Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0.	Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	X ja	nein
1.	Vorhabenstyp	X ja	nein
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	X ja	nein
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40 % der Plangebietes betragen.	X ja	nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	X ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X ja	nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X ja	nein Art der Maßnahme: siehe Erläuterungen
3.	Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Liste 2) begrenzt.	X ja	nein Art der Maßnahme siehe Erläuterungen
4.	Schutzgut Wasser	X ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	X ja	nein
	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X ja	nein
4.2	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	X ja	nein
4.3	<u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; kaum befahrene private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten.		
5.	Schutzgut Luft / Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde keine Frischluftschneise beeinträchtigt, es handelt sich auch um kein besonderes Kaltluftentstehungsgebiet <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X ja	nein

6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X ja	nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X ja	nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes durch gruppierte Baumreihen).	X ja	nein

Ergänzende Erläuterungen zur Checkliste (für vereinfachte Vorgehensweise)

- zu 1 GRZ 0,18 < als 0,3 < 40 % Gesamtversiegelung des Planungsgebietes (siehe Planungsdaten zum Bebauungsplan in der Begründung).
- zu 2.1 Der Eingriffsbereich besteht aus Acker- bzw. Grünland.
- zu 2.2. u. 3 **Liste 2:** Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschl. grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Die Zäune sind mit kleinsäugerdurchlässigem Abstand zum Boden festgesetzt. Sockelmauern sind untersagt.

Schutzgut Wasser

- Das Niederschlagswasser der Dächer, Platz- und Wegeflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Parkplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Schutzgut Boden

- Die Bodenversiegelung wird auf ein Mindestmaß beschränkt.
- Im Weiteren siehe Pkt. Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

- Das vorliegende Baugebiet beeinträchtigt die Klima- und Luftverhältnisse nur in unvermeidbarem Ausmaß.
- Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Das geplante Baugebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und Lebensraumverbesserung

- Am südlichen Ortsrand wird eine in Gruppen gestaffelte Baumreihe außerhalb der Einfriedung zur Abschirmung und optischen Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum angelegt. Westlich der Bauparzellen schafft eine Streuobstwiese den Übergang zur freien Flur.