



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**17. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
UND
BEBAUUNGSPLAN NR. 116
mit integrierter Grünordnung**

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

**ZUSAMMENFASSENDER
ERKLÄRUNG**

Architekten/Stadtplaner

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

1) Ziel der Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung

Ziel der 17. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 116 ist die die Ausweisung von 2 Bauparzellen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mintraching.

2) Verfahrensablauf, Berücksichtigung der vorgetragenen Einwände

Um das vorgenannte Planungsziel zu erreichen, fasste die Gemeinde am **20.07.2009** den **Beschluss zur Aufstellung** eines Bebauungsplans sowie der parallelen 17. Änderung des Flächennutzungsplans.

Ursprünglich war die Lage der beiden Parzellen südlich des bestehenden Kindergartens geplant. Einwände der Regierung von Oberbayern gegen die parallel aufgestellte Flächennutzungsplanänderung 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.

Die Auslegung der geänderten Flächennutzungs- und Bebauungsplanung nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte darauf in der Zeit vom 17.02.2012 mit 21.03.2012.

Seitens der **Bürger** aus dem nördlich benachbarten Kreuzweg wurde darauf gedrängt, dass mit dem Bebauungsplan die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den westlich liegenden Feldern gewährleistet ist und kein landwirtschaftlicher Verkehr in der Kreuzstraße entsteht. Da der Bebauungsplan diesem Wunsch entspricht war keine Änderung veranlasst. Es wurde seitens der Gemeinde zugesichert, dass nach Durchführung der Bauleitplanung die geplante Feldwegverbindung auch hergestellt wird.

Aus Sicht des Grundeigentümers wurde eine den Feldweg begleitende Baumpflanzung in einem Bereich bemängelt, in dem bereits durch eine Streuobstwiese eine Ortrandbegrünung gegeben war. Die Gemeinde hielt diesen Einwand für nachvollziehbar und beschloss den Entfall der wegbegleitenden Baumpflanzung in diesem Bereich.

Seitens der **Träger öffentlicher Belange**, insbesondere des Sachgebiets Ortsplanung des Landratsamts Freising wurden Bedenken gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen der Gebäude vorgetragen, die diese der Kontinuität der Dachrichtungen der umgebenden Bebauung widerspricht. Der Gemeinderat schloss sich diesen Bedenken an und veranlasste die Drehung der Gebäude bzw. Firstrichtungen.

Seitens der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise vorgetragen.

Eine **erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB** fand in der Zeit vom 16.11.12 bis zum 19.12.2012 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen hierzu nur noch marginale redaktionelle Hinweise ein, welche keine Änderung der Planung mehr veranlassten, so dass mit Datum des 23.09.2013 der **Feststellung- bzw. Satzungsbeschluss** gefasst werden konnte.

3) Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlichen Fläche anthropogener Überprägung ohne Gehölzbestand.

Das Planungsgebiet hat keine besondere Relevanz bezüglich der Schutzgüter Klima, Luft, und Erholung.

Die Eingrünung des Ortsrandes mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zum Schutz bzw. zur Sicherung vermuteter Bodendenkmäler wurden im Bebauungsplan umfangreiche Hinweise getroffen.

Die verbleibenden durch die Überplanung entstehenden Defizite wurde durch die Festsetzung direkt ans Baugebiet grenzender Ortsrandeingrünungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Ausgleichsflächen Rechnung getragen.

Auf Grund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung und der im Vergleich zum Grenzwert der Matrix eher geringen Eingriffsschwere sowie der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wurde die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise mit Checkliste angewandt.

München den 23.09.13

Neufahrn, den 23.09.13

.....
der Planer

.....
der 1. Bürgermeister Schneider