



GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 124
mit integrierter Grünordnung

1. ÄNDERUNG

"Wohngebiet zwischen Trentiner Straße
und Robert-Koch-Straße"

Begründung

Fassung vom 14.12.2020

Architekt

Meyer Huber Architekten Part mbB
Am Wörth 23 | 85354 Freising
T_+49 (0) 8161 986 94 80
F_+49 (0) 8161 986 94 81
info@m-h-architekten.de

Neufahrn b. Freising

Herr Heilmeier, Erster Bürgermeister

Inhaltverzeichnis

I. Begründung.....	4
I.1 Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsplanaufstellung	4
I.2 Übergeordnete Planungen, Planungsrechtliche Voraussetzungen, angrenzende Bebauungspläne	4
I.3 Beschreibung des Geltungsbereiches und der umliegenden Bebauung	4
3.1 Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches	4
3.2 Umliegende Bebauung	5
3.3 Vegetationsbestand	5
3.4 Bodendenkmale.....	5
I.4 Erläuterung des Planungskonzeptes	5
4.1 Planungsziel	5
4.2 Städtebauliche Struktur.....	5
4.3 Abstandsflächen	6
4.4 Fahrschließung.....	6
4.5 Geh- und Radwege.....	6
4.6 Ruhender Verkehr	6
4.7 Schutzgut Klima.....	6
4.8 Schutzgut Landschaftsbild	6
4.9 Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
4.10 Schutzgut Boden	7
4.11 Schutzgut Wasser.....	7
II Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.....	7
II.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.1 Art der Nutzung.....	7
1.2 Maß der Nutzung.....	7
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	7
1.4 Baulinien / Baugrenzen.....	7
1.5 Bauweise	8
II.2 Örtliche Bauvorschriften	8
2.1 Dächer.....	8
2.2 Gestaltung der Fassaden.....	8
2.3 Garagen, Carports	8
2.4 Nebenanlagen, Abfallbehälter.....	8
2.5 Solaranlagen	8
2.6 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser	9
2.7 Einfriedungen, Trennwände.....	9
II.3 Hinweise	9

3.1	Stellplätze	9
3.2	Versorgung des Plangebietes	9
3.3	Bodendenkmäler.....	9
3.4	Schallschutz	9
3.5	Landwirtschaftliche Nutzung	10
3.6	Altlasten.....	10
3.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	10
3.8	CEF-Maßnahmen	10
II.4	Grünordnung.....	10
II.5	Auswirkungen der Planung.....	10
IV Anhang		
Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung		
Potenzialabschätzung		

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Bebauungsplan: Nr. 124

„Wohngebiet zwischen Trentiner Straße und Robert-Koch-Straße“

I. Begründung

I.1 Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising liegt im unmittelbaren Umfeld des Flughafen München. Die Münchner City ist durch Autobahn und S-Bahnanschluss zeitnah zu erreichen. Die Gemeinde Neufahrn b. Freising liegt in der Metropolregion München. Diese ist geprägt durch einen stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum.

Die Bevölkerungszunahme der Gemeinde Neufahrn b. Freising im Zeitraum von 1998 bis 2016, von 16.731 Einwohnern auf ca. 21.254, belegt diese Entwicklung.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) bezeichnet Neufahrn als Mittelzentrum und weist es neben der Gemeinde Eching als einen Bereich aus, der für weitere Siedlungsentwicklungen besonders in Betracht kommt. Demnach sollen hier zentralörtliche Versorgungsaufgaben übernommen werden und weitere geordnete Siedlungsentwicklungen durchgeführt werden.

Die Gemeinde steht vor der Aufgabe als Siedlungsschwerpunkt einen Beitrag für die Entwicklung des Großraums München mitbeizutragen und weist mit dem Ziel eines gemäßigten Wachstums Neubauf Flächen aus. Dies wird im Rahmen einer Erweiterung vorhandener Siedlungskörper und unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Grundsätze durchgeführt.

Die Gemeinde Neufahrn hat am 21.12.2015 beschlossen den Bebauungsplan ins Verfahren zu geben.

I.2 Übergeordnete Planungen, Planungsrechtliche Voraussetzungen, angrenzende Bebauungspläne

Nach der Karte „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes München, Region 14 (Stand 2012) des Regionalen Planungsverbandes München, liegt die überplante Fläche in dem Bereich, der als „für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommend“ ausgewiesen ist. Demnach stehen der Planung keine übergeordneten landesplanerischen Ziele entgegen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom Januar 2003 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

An den nördlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 59 - "Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St 2053, Neufahrn-Ost" an. Getrennt durch die Robert-Koch-Straße grenzt im Süden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 - "Mintrachinger Feld" an.

I.3 Beschreibung des Geltungsbereiches und der umliegenden Bebauung

3.1 Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde. An der nördlichen Grenze schließt eine einzeilige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 an. Entlang der östlichen Grenze ist durch die Gemeinde Neufahrn eine Friedhofserweiterung geplant. Im Süden stellt die Robert-Koch-Straße die Begrenzung des Plangebietes dar. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die vorhandene Bebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße begrenzt.

3.2 Umliegende Bebauung

Der an das Plangebiet angrenzende südliche Teil des Bebauungsplanes 59 weist dort Doppel- und Einfamilienhäuser aus. Diese bestehen im Wesentlichen aus 2-geschossigen Gebäuden mit steilen, für Wohnnutzungen ausbaufähigen Satteldächern. Der Fuß- und Radweg im Bereich der Flur 227/1 endet an der Plangebietsgrenze unvermittelt. Die nach Süden führende Trentiner Straße, entlang der Ostgrenze, endet ebenfalls abrupt an der Bebauungsplangrenze.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39, entlang der Robert-Koch-Straße, bilden die Gemeinbedarfsflächen Friedhof und Bolzplatz als Grünfläche einen Puffer zwischen den Wohngebieten.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 39 wird die Wohnbaulandausweisung überwiegend mit Reihen- und Doppelhäusern umgesetzt.

Im Westen wird das Planungsgebiet von der Bebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße eingegrenzt. Diese ist heterogen und variiert zwischen engstehenden 2-geschossigen, mit steilen Satteldächern versehenen Wohngebäuden und im südwestlichen Bereich mit einer großzügigen Einfamilienhausbebauung.

3.3 Vegetationsbestand

Innerhalb des Planungsbereiches ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kein Baumbestand vorhanden. Die vorhandenen Begrünungen entlang der Nord- und Westgrenze stammen von den Grenzbeplantungen der Nachbargrundstücke.

3.4 Bodendenkmale

Der Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weist im Bereich des geplanten Baugebietes kein Bodendenkmal aus.

I.4 Erläuterung des Planungskonzeptes

4.1 Planungsziel

Im vorliegenden Fall wird durch die geplante Bebauung eine Baulückenschließung durchgeführt. Die beplante Fläche liegt zwischen der von der Gemeinde angedachten Erweiterung des Friedhofs westlich der verlängerten Trentiner Straße und bestehender Bebauungen im Norden und Westen. Im Süden wird es durch die Robert-Koch-Straße eingegrenzt. Demnach handelt es sich um eine Baulücke, welche in sinnhafter Weise, neben der baulichen Ortsabrundung auch die Verbindung der im Norden liegenden Trentiner Straße mit der bestehenden Robert-Koch-Straße im Süden herstellt. Durch die innere Erschließung kann die bisher unterbrochene Fuß- und Radwegebeziehung in Nord-Südrichtung fertiggestellt werden und stellt somit einen besonderen Beitrag zur Lückenschließung von Verbindungen und der damit einhergehenden Verbesserung für den nicht motorisierten Verkehr im Gemeindegebiet dar.

Die ausgewiesenen Baufelder sind ein dringend benötigter Beitrag, um in Neufahrn dem Bedarf an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern nachzukommen.

4.2 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Körnung leitet sich von den vorhandenen Baukörpergrößen und Baukörperhöhen in der Umgebung ab. Entlang der nördlichen Grenze sind Doppelhäuser festgesetzt, die mit der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplan Nr. 59 korrespondieren. Die öffentliche Erschließungsstraße trennt die Wohnbauflächen von der geplanten Friedhofserweiterung und ermöglicht somit einen angemessenen Abstand zwischen den Benutzern der Friedhofsflächen und den Bewohnern des Baugebietes. Durch die Anordnung der Erschließung mittels privater Anliegerstraßen soll der Verkehr möglichst minimiert werden. Die Zusammenlegung der privaten

Erschließungsflächen im Westen mit dem öffentlichen Geh- und Radweg ermöglicht eine flächensparende Ausführung des Wegenetzes. Im Westen und Süden des Plangebietes ist eine Einfamilienhausbebauung geplant, als Reaktion auf die Freiflächen im Süden und der Bebauung im Westen. Insgesamt versucht die Planung einen Übergang zwischen der dichteren Ortsbebauung und dem Ortsrand bzw. den Friedhofsflächen herzustellen.

4.3 Abstandsflächen

Die westliche Abstandsfläche Haus 8 (Parzelle 8) überschreitet die Grundstücksgrenze in geringen Umfang zur Parzelle 7. Diese Abweichung wird erteilt, da Auswirkungen auf Verschattung, Belichtung und gesunde Wohnverhältnisse nicht feststellbar sind.

4.4 Fahrerschließung

Die Erschließung des Baugebietes im Osten erfolgt von der Trentiner Straße, die entlang des Bauungsplangebietes und Friedhofs verlängert wird und im Süden auf die Robert-Koch-Straße einmündet. Der Ausbau dieser Straße erfolgt entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte öffentliche Straße. Von dieser Straße aus wird das neue Bauquartier über 2 verkehrsberuhigte private Anliegerstraßen erschlossen, die im Westen durch einen Fuß- und Radweg verbunden sind. Im Süden erfolgt die Erschließung von der Robert-Koch-Straße über eine private Anliegerstraße, die im Norden auf den Fuß- und Radweg stößt und endet. Dimensionierung und Ausstattung dieser Wohnstraßen verleihen diesen Verkehrsflächen eine gewisse Aufenthaltsqualität, welche die zügige Befahrbarkeit durch den motorisierten Verkehr bewusst hintenanstellt.

4.5 Geh- und Radwege

Die vorhandene Anbindung aus dem bestehenden nördlichen Bauquartieren wird mittels Geh- und Radweg aufgegriffen und durch den Siedlungskörper zur Robert-Koch-Straße geführt.

4.6 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in oberirdischen Garagen und Carports und auf offenen Stellflächen untergebracht.

4.7 Schutzgut Klima

Das Vorhabengebiet hat eine geringe Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion (keine klimatisch wirksame Vegetationsstrukturen und Geländere relief), daher ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Im Vorhabengebiet sind keine landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden, es hat zudem keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind nicht zu erwarten.

4.9 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es handelt sich um eine Ackerfläche mit stark eingeschränkten bzw. fehlenden Lebensraumpotential (vgl. saP von Fisel & König 2016). Der Acker kann als Biotoptyp mit geringer Bedeutung eingestuft werden (vgl. Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung). Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten. Durch die

grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Flächen sollen Grünstrukturen im Gebiet gefördert werden.

4.10 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch Vorgabe der GRZ und den Festsetzungen zur Oberflächengestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen begrenzt.

4.11 Schutzgut Wasser

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen, dazu zählen die Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken, sowie die Vorgabe zu wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Garagenzufahrten.

II Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

II.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in §4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen, da diese Einrichtungen bereits in der Ortsmitte in ausreichendem Maße vorhanden sind und der Schwerpunkt der Nutzung auf dem Wohnen liegen soll. Dies begründet auch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzung des §4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO.

1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude sowie die Überschreitungsmöglichkeiten durch Terrassen, Balkone, Wintergärten u. dergl. in Verbindung mit der maximalen bzw. zwingend einzuhaltenden Wand- und Firsthöhe geregelt. Um im Bauvollzug einen klaren Ausgangswert für die maximale Wandhöhe an die Hand zu geben, wurden entsprechende Bezugshöhen festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze auch ausreichen, wird die Zahl der Wohneinheiten im Bereich des Bebauungsplangebietes für alle Haustypen auf eine Wohneinheit pro Haus beschränkt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine zu hohe Versiegelung der Flächen auszuschließen, werden für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen und Terrassen Nutzungsgrößen festgelegt.

1.4 Baulinien / Baugrenzen

Die festgelegten Baulinien und Baugrenzen dienen dazu, die Straßenräume und Gassen klar zu fassen und die kleinteilige Struktur der Einzel- und Doppelhäuser zu ordnen. Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße ist eine klare Fassung des Straßenraums unbedingt notwendig.

1.5 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

II.2. Örtliche Bauvorschriften

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Reihe von örtlichen Gestaltungsfestsetzungen notwendig, um das Erscheinungsbild des geplanten Quartiers zu steuern.

2.1 Dächer

Die Dachlandschaft einer Siedlung ist ein prägendes Element. Damit ist diese also einer der wesentlichen Faktoren für die Außenwirkung einer Bebauung. Auch das Zusammenwirken der neuen mit der schon bestehenden Dachlandschaft der Umgebung spielt eine Rolle. Der bisherige Ortsrand von Neufahrn wird an dieser Stelle vom geneigten Dach geprägt. Der Bebauungsplan greift dieses Gestaltungsmerkmal auf und führt es für den neuen Siedlungsbereich fort. Flachdächer werden deshalb nur für erdgeschossige Bauteile und untergeordnete Gebäude wie Garagen und Carports zugelassen.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster unterliegen einer Regelung, um die festgesetzte Dachhaut in ihrem Erscheinungsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen und um die Klarheit einer 2- geschossigen Bebauung zu erhalten.

Die Festsetzung zur Dachfarbe wurde aufgenommen um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild des neuen Baugebiets zu gewährleisten.

Ebenso wurde festgesetzt, dass bei Einzelhäusern keine Gauben zulässig sind. Diese Gebäudetypen benötigen keine Gauben zur Belichtung und Belüftung. Somit wird eine möglichst ruhige Dachlandschaft geschaffen.

2.2 Gestaltung der Fassaden

Um eine Zergliederung des Erscheinungsbildes der Gebäude zu verhindern, werden verschiedene Festsetzungen insbesondere bei direkt zueinander angrenzenden Gebäuden festgesetzt. Dies betrifft insbesondere das geforderte gleichartige Erscheinungsbild bei direkt aneinander angrenzenden Gebäuden. Fassadenbegrünungen sind wünschenswert.

2.3 Garagen, Carports

Diese werden bewusst als niedrige Baukörper mit Flachdach festgesetzt, um an den Standorten einheitliche Höhen zu erreichen und damit diese eindeutig als untergeordnete Nebenanlagen wahrgenommen werden. Durch die Festsetzungen soll auch eine Beeinträchtigung der Belichtungen der Häuser und eine räumliche Überlastung der Straßenräume ausgeschlossen werden. Um diese Ziele zu wahren sind auch Überdachungen vor den Garagen nicht zulässig.

2.4 Nebenanlagen, Abfallbehälter

Um ein ansprechendes Straßenbild zu erhalten, ist es notwendig den üblichen Wildwuchs von Nebenanlagen bzw. der „Verhüttelung“ der privaten Freiflächen entgegenzuwirken. Demzufolge wurde ein ausreichendes Angebot von Nebenanlagen festgesetzt, in denen sich Abstellmöglichkeiten für Müll, Fahrräder und Gartengeräte bieten.

2.5 Solaranlagen

Die Nutzung regenerativer Energien ist wünschenswert und soll weiter ausgebaut werden. Dennoch sollten PV- und Solaranlagen nicht als störende Elemente das Erscheinungsbild von Siedlungen zu sehr beeinträchtigen, weshalb Anlagen profiligleich ohne Abstand auf den Dachflächen anzubringen sind und Aufständereien nicht zulässig sind.

2.6 Oberflächenwasser, Niederschlagswasser

Nach geltender Rechtsprechung ist die Möglichkeit der natürlichen Versickerung von Regenwasser über die belebte Oberbodenzone grundsätzlich zu nutzen. Ebenso ist es Grundsatz die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Dementsprechende Festzungen werden deshalb festgelegt.

2.7 Einfriedungen, Trennwände

Die Einfriedungen sollen nach der Satzung der Gemeinde erfolgen, damit im Gemeindegebiet eine zusammenhängende Einheitlichkeit entsteht. Ungewollte Raumkanten durch Mauern und Wände sind auszuschließen. Terrassentrennwände sind auf ein sinnvolles Maß festgesetzt, um ein Abriegeln der optisch zusammenhängenden Gartenflächen zu vermeiden.

Ausnahme bildet eine zulässige Mauer zwischen dem Grundstück 19 und der Aufstellfläche für Mülltonnen, die die Qualität der Freiflächen der Parzelle 19 schützen soll.

II.3. Hinweise

3.1 Stellplätze

Die Stellplatz- und Garagensatzung vom 23. 07.2004 der Gemeinde Neufahrn, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültig war, wird festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass im Planungsgebiet in Verbindung mit der Festsetzung nach Art und Maß der Nutzung der ruhende Verkehr geordnet ist.

3.2 Versorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des Leitungsnetzes des Wasserzweckverbandes Neufahrn erfolgen.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das Netz der EON AG.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Erweiterung des Leitungsnetzes von Energie Südbayern GmbH 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.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.3 Bodendenkmäler

Das Baugebiet wird im Denkmalschutzatlas zwar nicht als Bodendenkmalfäche ausgewiesen, es ist aber aufgrund der räumlichen Nähe zur nächsten ausgewiesenen Fläche dennoch darauf hinzuweisen, dass bei den Erdarbeiten für die Baumaßnahmen sorgfältig auf Bodendenkmäler zu achten ist. Hinweise hierzu sind sofort der zuständigen Behörde zu melden. Zu Sicherung dieser Bodendenkmäler wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für Bodeneingriffe gefordert, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist

3.4 Schallschutz

Die Auswirkungen eines weiteren Flughafenausbaus sind noch nicht abzusehen. Unabhängig von den zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden gesetzlichen Regelungen wird empfohlen im Bereich der Außenhautelemente einen verbesserten Schallschutz umzusetzen.

3.5 Landwirtschaftliche Nutzung

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner des Baugebiets negativ auswirken können (z.B. Nacharbeit in der Erntezeit). Soweit diese Emissionen unvermeidbar sind können diese nicht beanstandet werden.

3.6 Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit im Altlastenkataster nicht eingetragen. Für den Fall von zur Erscheinung tretenden Bodenverunreinigungen bei Baugrunduntersuchungen oder Bauarbeiten ist das Sachgebiet im Landratsamt zu benachrichtigen.

3.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen von entsprechend der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWH) geschützten Vogelarten zu vermeiden, sind entsprechend des Anhangs beigefügten Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen sämtliche Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

3.8 CEF-Maßnahmen

Spezielle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind auf Grundlage der durchgeführten saP nicht erforderlich.

II.4 Grünordnung

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sind auf einigen privaten Grundstücksflächen zwingende Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der privaten Gärten beschränken sich die Festsetzungen auf einen Mindestpflanzgebot, um die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden zwar gewisse Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, diese erfolgen jedoch im Rahmen der Innenentwicklung sowie auf Flächen, die derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und somit keinen hohen Stellenwert für Natur und Landschaft aufweisen. Darum und aufgrund der vorliegenden gesetzlichen Anforderungen erfolgt die Anwendung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Bau GB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), so dass kein Umweltbericht und keine Bereitstellung davon Ausgleichsflächen erforderlich sind.

II.5 Auswirkungen der Planung

Mit Verwirklichung des Baugebietes entsteht im Planungsgebiet max. 1 Dreispänner (3 WE), 9 Doppelhäuser (18 WE) und 11 Einfamilienhäuser (11 WE).

Planungsdaten:

Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:	ca.14.527 m ²
davon	
Nettobauland:	ca.10.885 m ²
Private Anliegerstraßen:	ca. 843 m ²
Öffentliche Erschließungsstraße:	ca. 2.520 m ²
Öffentlicher Rad- und Fußweg:	ca. 279 m ²

Grundflächenzahlen:

WA 1: GRZ 0,55
WA 2: GRZ 0,75
WA 3: GRZ 0,75