

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 86

"Wohnen am Moosmühlenweg/Kurt-Kittel-Ring"

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst die Flurnummern 528/34 und 528/33, sowie die FINr. 516/1T und 527/1T (Kurt-Kittel-Ring und Moosmühlenwegweg). Es liegt am nördlichen Ortsrand und wird begrenzt durch den Kurt-Kittel-Ring im Norden und den Moosmühlenweg im Westen. An das Planungsgebiet schließt südlich eine Wohnbebauung, östlich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 86 war noch nicht Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung.

Der Gemeinderat hat am 12.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich am Ortsrand zu gewährleisten.

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für den Erwerbgartenbau dargestellt. Mit Beschluß vom 12.07.2004 hat die Gemeinde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, die für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

3. Planungsziele

- Schaffung von neuem Wohnraum (Umland Flughafen und LHM München);
- Abrundung der angrenzenden Wohnbebauung;
- Realisierung einer Abfahrtmöglichkeit vom Kurt-Kittel-Ring zur östlich angrenzenden Fläche für eine spätere Entwicklung.

4. Zu den Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die betroffenen Grundstücke sollen mit Wohngebäuden bebaut werden. Deshalb wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden die Bereiche WA1 und WA2 unterschieden.
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Plan.

Im WA1, entlang des Kurt-Kittel-Rings soll mit dreigeschossigen Bebauung und den dazwischen angeordneten Garagen dem passiven Lärmschutz Rechnung getragen werden.

Die südlich dieser Bebauung vorgesehene zweigeschossige Bebauung mit etwas reduzierter Dichte soll den Übergang zur vorhandenen, umliegenden Struktur herstellen.

4.3. Höhenlage

Zur Vereinheitlichung der Höhenlage auf dem weitgehend ebenen Gelände wurde die Höhe der Kellerdecke begrenzt.

4.4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Wohneinheiten je Parzelle begründet sich über die zur Verfügung stehenden Stellplätze und die beabsichtigte Wohnform von Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern.

4.5. Bauliche Gestaltung

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung der Dacheindeckung, der Vorgabe aus der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nachzukommen. Demnach darf Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickern, wenn es von Dachflächen stammt, von denen Anteile unter 50 m² der Gesamtdachfläche von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind. Insoweit wird von einer Grundwasserneutralen Dacheindeckung ausgegangen. Die Festsetzung soll beibehalten, die Begründung soll entsprechend ergänzt werden. Die Festsetzung gilt sowohl für WA 1 als auch für WA2.

4.6. Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn.

4.7. Erschließung

Das Bauungsplangebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit vom Moosmühlenweg erschlossen, damit der Verkehrsfluß am Kurt-Kittel-Ring nicht gestört wird.

Die Innere Erschließung erfolgt über private Zufahrten mit zugeordneten privaten Stellplätzen. Diese Zufahrten sollen Spiel- und Aufenthaltsbereiche bilden.

Die Erdgas Südbayern beabsichtigt die Grundstücke mit Erdgas zu versorgen.

Um Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszuschließen, wird eine oberirdische Verkabelung ausgeschlossen und insoweit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB die unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen festgesetzt.

4.8. Grünordnung

4.8.1. Bestand

Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neufahrn. Im Norden grenzt der als Ortsumfahrung errichtete Kurt-Kittel-Ring an. Südlich und westlich schließt Reihenhausbauung an. Für die im Osten liegenden Landwirtschaftsflächen bestehen Bauabsichten.

Die Fläche selbst ist als Gärtnerei genutzt mit Folientunnel, Anzuchtbeeten, Lagerflächen und -gebäuden.

Zum Kurt-Kittel-Ring hin und zum Moosmühlenweg wird das Plangebiet von einer dichten, durchschnittlich 6 Meter breiten Baumhecke abgeschirmt. Sie besteht aus Arten wie Berg-Ahorn, Winter-Linde, Hainbuche, Spitz-Ahorn, Weiden, daneben Sauerkirsche, Forsythie und Stechpalme.

Naturhaushalt, Landschaftsbild

Im Planungsgebiet haben die natürlichen Schutzgüter folgende Bedeutung:

Die auf den quartären Böden der Münchner Schotterebene entstandenen Böden besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern. Aufgrund der Bebauung, Nutzung und der mittleren Standortfaktoren besitzen sie nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Der Grundwasserflurabstand ist gering und führt zusammen mit der schwachen Filterwirkung der Böden zu einer hohen Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Die klimatische Bedeutung der Fläche ist als gering einzustufen, da sie überwiegend bebaut und intensiv bewirtschaftet ist.

Für die Pflanzen- und Tierwelt sind zwei Bereiche zu unterscheiden:

Die Hecke im Norden und Westen besitzt eine mittlere Bedeutung. Die Gehölzzusammensetzung bietet für siedlungstypische Vogelarten und Insekten Lebensraum an. Durch die Nähe zur Umgehungsstraße ist sie allerdings durch Lärm und Emissionen belastet, und der Verbund zur freien Landschaft hin ist eingeschränkt.

Die als Gärtnerei genutzte Fläche besitzt aufgrund der weitgehenden Versiegelung und intensiven Bewirtschaftung mit Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Für das Schutzgut Landschaftsbild hat das Bebauungsplangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Es liegt am Ortsrand und die bestehende Hecke trägt zu einer gewissen Eingrünung bei, allerdings prägt der Kurt-Kittel-Ring den Übergang in die nördlich angrenzende freie Landschaft.

Freizeit und Erholung

Zur wohnungsnahen Erholung liegt in einer Entfernung von etwa 500 m östlich des Baugebiets der ‚Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg‘ mit Grünflächen und Sportanlagen und das Erholungsgebiet Galgenbachweiher.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Moosmühlenwegs besteht ein öffentlicher Spielplatz.

Als Naherholungsziele liegen die Isarauen im Osten und das Freizeitgelände ‚Neufahrner Mühleseen‘ nördlich der Autobahn in ortsnahe Entfernung. In den Isarauen besteht Anschluss an ein überregionales Fahrradwegenetz.

Ansonsten bietet die direkt umgebende freie Landschaft nur wenig Anreize für Spaziergänge oder Wanderungen, da kaum raumbildende Kleinstrukturen bestehen, ein zusammenhängendes Wegenetz fehlt und Autobahn, Gewerbegebiete und Start- und Landeverkehr des Flughafens die Aufenthaltsqualität im Freien beeinträchtigen.

4.8.2. Planungskonzept und Maßnahmen der Grünplanung

Ziele

Die Ziele der Grünordnung umfassen

- Einbindung des geplanten Wohngebiets in die umgebende Bebauung.
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf ein unbedingt notwendiges Maß.
- Naturschutzfachlicher Ausgleich für die geplanten Eingriffe.

Maßnahmen

Die Grünordnung bestimmt den Erhalt und die Verbesserung des Grünbestandes im Planungsgebiet. Folgende Maßnahmen vorgesehen:

Östlich der inneren Erschließungszufahrten sollen vier Hainbuchen gepflanzt werden. Entlang der geplanten Abfahrt vom Kurt-Kittel-Ring eine Baumreihe mit Spitz-Ahorn vorgesehen.

Da die Baudurchführung der Gebäude im WA1 von Süden her erfolgen kann, ist die bestehende Hecke entlang des Kurt-Kittel-Rings mit ihrer Lärm- und Immissionsschutzfunktion zu erhalten. Die Baumhecke ist während der gesamten Bauzeit durch bauliche Schutzmaßnahmen (Bauzaun) entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Um den Oberflächenabfluss zu verringern, werden die öffentlichen und privaten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) befestigt.

Die Begrünung geeigneter Fassaden wertet neben einem ästhetischen Beitrag das lokale Kleinklima auf, bietet Lebensraum für Kleinlebewesen und verringert den Oberflächenabfluss.

Für jede Grundstücksparzelle im Plangebiet ist eine Versickerungsmulde erforderlich. Nach pauschaler Ermittlung ist eine Größenordnung von 8 -11 m² erforderlich in Abhängigkeit von der tatsächlich überbauten Fläche und deren Abflussbeiwert. Die dezentralen Versickerungsmulden können beispielsweise als lineare Mulde mit einer Tiefe von 25 bis 30 cm am hinteren

Grundstücksrand angelegt werden. Somit ist auch auf den kleineren Grundstücken eine flächenhafte Versickerung möglich.

Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)“ sind zu beachten.

Weitere Hinweise gibt der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft.

4.8.3. Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Für die Bauleitplanung sieht § 8a BNatSchG die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Entsprechend der „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erstellt von der Arbeitsgruppe ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ beim BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) sind für die geplante Bebauung Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine detaillierte Darstellung der fachlichen Arbeitsschritte der Eingriffsermittlung ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

Die Eingriffsermittlung ergab einen Kompensationsbedarf von 532 m².

Da diese Fläche nicht innerhalb des Planungsumgriffs zur Verfügung gestellt werden kann, wird im Zuge des weiteren Verfahrens eine geeignete Fläche aus dem Flächenpool der Gemeinde Neufahrn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereitgestellt.

Die naturschutzrechtliche Sicherung der Fläche wird über den städtebaulichen Vertrag vom 03.08.2005 geregelt.

4.8.4. Weitere Planung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Konkretisierung der grünordnerischen Maßnahmen wird in der nachfolgenden Planungsebene vorgenommen, d.h. in Freiflächengestaltungsplänen bzw. für die Ausgleichsfläche in einem Entwicklungskonzept, das die fachgerechte Durchführung gewährleistet und damit die angestrebte ökologische Qualität der Kompensationsmaßnahmen sichert.

Eine möglichst zeitnahe Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen trägt zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen bei.

4.9. Abfall- und Wertstoffversorgung

Die Behältnisse sind festgesetzt, damit eine Verunstaltung durch offen liegenden Abfall vermieden wird.

4.10. Immissionen

Aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen sind an den Wohngebäuden passive und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Nördlich des Plangebietes verlaufen die Bundesautobahn A 92 und der Kurt-Kittel-Ring. Das Baugebiet befindet sich in Zone Ca des Verkehrsflughafens München II. Es ist hier bei Verkehrsflughäfen mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 58 bis 60 dB(A) zu rechnen.

Die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde beauftragt, die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung zu ermitteln und zu bewerten. Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr sicher ausgeschlossen werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Diese Werte werden (außer an einem Immissionspunkt) eingehalten.

Ferner sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9, Abs. 24 BauGB festgesetzt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an etlichen Fassaden überschritten.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den meisten Fassaden überschritten.

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Es wurde für einige Gebäude, an denen an allen Fassaden der Wert von 45 dB(A) überschritten wird, eine Orientierung an die "leiseste" Fassade vorgegeben, auch wenn dort der Wert von 45 dB(A) um 2-3 dB(A) überschritten wird. Somit wird der Möglichkeit der Lüftung durch ein gekipptes Fenster der Vorzug gegeben. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine aktive Belüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind an den Wohngebäuden Schallschutzfenster der Klasse 2 – 3 erforderlich.

Für Fenster der Schallschutzklasse 2 ist keine Festsetzung erforderlich, da Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Das Baugebiet befindet sich in Zone Ca des Verkehrsflughafens München II. Es ist hier bei Verkehrsflughäfen mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 58 bis 60 dB(A) zu rechnen.

Durch die Flugzone Ca sind Schallschutzfenster der Klasse 3 erforderlich.
Die Schallschutzklasse der Schallschutzfenster wird durch den Fluglärm vorgegeben, da zum Schutz vor dem Fluglärm jeweils die gleiche oder höhere Schallschutzklasse erforderlich ist.

5. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen Bestand	ca.	500	qm
Öffentliche Verkehrsflächen neu	ca.	700	qm
Summe Verkehrsflächen	ca.	1200	qm (ca. 23%)
Öffentliche Grünflächen Bestand	ca.	200	qm
Öffentliche Grünflächen neu	ca.	400	qm
Summe öffentliche Grünflächen	ca.	600	qm (ca. 12%)
Bauflächen (incl. priv. Zufahrten) neu	ca.	3400	qm (ca. 65%)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	5200	qm

Anhang I zu Punkt 7.3 der Begründung

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs nach § 8a BNatSchG

entsprechend des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003)

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter

- Arten und Lebensräume:
 - Hecke im Norden und Westen: Habitat für Vögel Insekten und Kleinsäuger
mittlere Wertigkeit
 - Gärtnerisch genutzte Freiflächen und Gebäude und Erschließungen:
überbaut oder intensiv bewirtschaftet
geringe Wertigkeit
- Boden
 - Mittlerer Standortfaktoren, intensive Bewirtschaftung/Bebauung
geringe Wertigkeit
- Wasser
 - Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen; geringer Grundwasserflurabstand
mittlere Wertigkeit
- Klima und Luft:
 - Intensiv bewirtschaftete oder bebaute Freifläche
geringe Wertigkeit
- Landschaftsbild:
 - Hecke im Norden und Westen: Ortsrandeingrünung
mittlere Wertigkeit
 - Gärtnerisch genutzte Freiflächen und Gebäude und Erschließungen
innerhalb Siedlungsbereich, ebene Topografie
geringe Wertigkeit

Schwerpunkt der Schutzgüter:

Die Hecke wird als Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) eingestuft.

Die Gärtnerei und die Erschließungsflächen werden als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft.

Schritt 2:

Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Der vorliegende Bebauungsplan legt keine Grundflächenzahl (GRZ), sondern nur die Geschossflächenzahl fest, um den Bauherren innerhalb der vorgegebenen Baulinien einen gewissen Gestaltungsfreiraum zu geben.

Aus diesem Grund und nach überschlägiger Ermittlung der GRZ wird das gesamte Baugebiet als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) klassifiziert. Die Summe der privaten Bauflächen und Verkehrsflächen beträgt eine Fläche von 3.202 m². Die bereits versiegelten oder überbauten Flächen im Bereich der Gärtnerei umfassen 1.780 m². Somit besteht eine zu kompensierende Fläche von 1.422 m².

Aus der Einstufung der Nutzungsintensität (hier: Typ A) und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Hecke: Kategorie II, Gärtnerei/Erschließung: Kategorie I) wird eine Spanne des erforderlichen Kompensationsfaktors abgeleitet.

Abhängig vom Umfang der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann der untere Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne gewählt werden.

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für Flächen vom Typ A (vgl. Schritt 2) innerhalb eines Gebiets mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Schritt 1, Gärtnerei/Erschließung) liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Innerhalb eines Gebiets mit mittlerer Bedeutung (Hecke) liegt der Faktor zwischen 0,8 und 1,0.

Im Plangebiet sind umfangreiche Maßnahmen (siehe unten) vorgesehen, die zu einer Minimierung der Eingriffsschwere beitragen und damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden:

Geplante Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt der nördlichen Hecke mit Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Keine tiergruppenschädlichen Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken, z.B. über Versickerungsmulden.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen.
- Minimierung des Versiegelungsgrades.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise.
- Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen.
- Eingrünung der Wohnstraßen.
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen.

**Schritt 4:
Ermittlung des Kompensationsbedarfs / Flächenbilanz**

	Gärtnerei / Erschließung (Kategorie I)	Hecke entlang Moosmühlenweg (Kategorie II)	Gesamt
Summe	1212 m ²	210 m ²	1422 m²
Kompensationsfaktor	0,3	0,8	
Kompensationsbedarf	364 m ²	168 m ²	532 m²

**Schritt 5:
Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Die Gemeinde Neufahrn hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Freising zur Deckung des Ausgleichsflächenbedarfs geeignete Flächen im Gemeindegebiet in einem Flächenpool ausgewiesen.

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld keine für einen naturschutzfachlichen Ausgleich geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird auf eine Fläche in der genannten Größenordnung aus diesem Flächenpool zurückgegriffen.

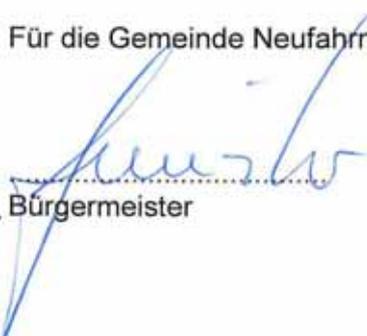
Im folgenden Planungsprozess sind die Fläche und die geeigneten Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die konkrete Ausführungsplanung erfolgt in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmenkonzept.

Es ist eine möglichst zeitnahe Durchführung der Maßnahmen anzustreben.

Die für den Ausgleich bereitgestellten Flächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 15.06.2006


1. Bürgermeister


Bauamt

.....
Planfertiger