

Begründung

1. Bestand

1.1 Anlass

Die östlich des Geltungsbereichs befindlichen Eigentümer (Fl.-Nr. 844/5, Fl.-Nr. 841) planen eine Erweiterung ihrer Bebauung nach Westen in die Landschaft. Die Erweiterung ist aus betrieblichen Gründen zwingend notwendig. Um eine ungeordnete Entwicklung der Bebauung zu verhindern und einen Ortsrand zu gestalten, der das Erscheinungsbild Hetzenhausens im Westen prägt, wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Eine ausgeprägte, bewußt gestaltete Grenze zur freien Landschaft soll in ein Gesamtgefüge integriert werden, um ein landschaftlich verträgliches Bild zu vermitteln.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan i. d. F. v. 16.10.2002 weist das Planungsgebiet als Landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich mit Bescheid der Regierung von Oberbayern Nr. 3-34.2-4621-FS-19-2/06 v. 24.04.2006 genehmigt.

1.3 Umgriff

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 844/9 und 844/10 der Gemarkung Neufahrn und den östlichen Teil der Fl.-Nr. 844. Dazu wird der nördlich anschließende Teil des Fl.-Nr. 1245 der ehemaligen Gemeindeverbindungsstrasse Hetzenhausen - Fahrenzhausen einbezogen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.540 m².

1.4 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand von Hetzenhausen. Von Westen und Norden reicht die ausgeräumte Agrarlandschaft bis an die bestehenden Gebäude der Fl.-Nrn. 844/5 und 841 heran. Im Osten und Südosten grenzt die Bebauung von Hetzenhausen an. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von der ehemaligen Gemeindeverbindungsstrasse Hetzenhausen - Fahrenzhausen begrenzt. Das neue Bebauungsplangebiet erstreckt sich in einer Länge von ca. 105 m entlang des westlichen Ortstrandes. Es stellt somit eine Abrundung der westlichen Bebauung von Hetzenhausen dar.

1.5 Natürliche Grundlagen

Hetzenhausen liegt am Rande des tertiären Hügellandes zur Schotterebene hin. Das Gelände ist nach Norden und nach Osten geneigt.

Die Höhen betragen im Einzelnen

am Nordosteck des Baugrundstücks:	489,67 m üNN
am Südosteck des Baugrundstücks:	491,37 m üNN
am Südwesteck des Baugrundstücks:	491,70 m üNN
am Nordwesteck des Baugrundstücks:	491,56 m üNN.

Es ist somit ein durchschnittliches Gefälle von Süden nach Norden von ca. 1,66 % (Höhenunterschied 1,70 m) und im Norden ein Gefälle von Westen nach Osten von ca. 2,86 % (Höhenunterschied 1,89 m) festzustellen. Die Neigung verläuft relativ gleichmäßig.

Die Firsthöhen der östlich angrenzenden Bebauung beläuft sich für das Gebäude des Fl.-Nr. 844/5 auf 498,78 m üNN und des Fl.-Nr. 841 auf 498,81 m üNN.

1.6 Art und Maß der Nutzung, Grünordnung

Die überplanten Flächen werden derzeit zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Teilweise erfolgt zudem eine Nutzung als ungeordnete Lagerfläche. Faunistisch und floristisch sind keine nennenswerten Bestände vorhanden. In Teilbereichen ist der Oberboden abgeschoben.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1248/1 und 1248 größere Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern.

2. Planung

2.1 Planungsziele Städtebau

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes wird für den westlichen Ortsrand von Hetzenhausen eine Bebauung angestrebt, die sich an die bestehende Baustruktur östlich des Planungsgebietes angliedert und deren Dimensionen übernimmt. Gleichzeitig sollen sich Bebauung und Begrünung landschaftlich einfügen und durch ihre Geschlossenheit einen klar ablesbaren Ortsrand darstellen. Der Ortsrand wird von Gehölz- und Baumpflanzungen bestimmt sein. Mit einer höhenmäßigen Einpassung der Gebäudefirsthöhen an den Bestand soll unter Ausnutzung des ansteigenden Geländes ein einfacher, natürlicher Übergang zu offenen Landschaft erzielt werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Als bauliche Nutzung wird Dorfgebiet (MD) festgesetzt, da für die Siedlungen mit Dorfcharakter im Landkreis Freising die Verbindung Wohnen mit einem auf ein verträgliches Maß beschränktes Gewerbe typisch ist. Störende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem Charakter Hetzenhausen nicht entsprechen und die von diesen Nutzungen ausgehenden negativen Auswirkungen vermieden werden sollen.

Die im Bebauungsplan südlich situierten Flächen werden in ihrer künftigen Nutzung einer Dorfcharakteristik entsprechen und zulässig sein.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 3.962 m².

Als Grundflächenzahl wird für das Bebauungsplangebiet 0,43 festgelegt.

Damit sich die neue Bebauung in die vorhandene Baustruktur einfügt, wird die Firsthöhe von 498,80 m üNN festgelegt, die der Firsthöhe des östlich anschließenden bestehenden Gebäudes auf Fl.-Nr. 841 entspricht.

Um den Anbau eines neuen Gebäudes auf Fl.-Nr. 844/9 an das östlich vorhandene Gebäude auf Fl.-Nr. 841 zu ermöglichen, wird eine Grenzbebauung zugelassen, wenn profildgleiche Anschlußhöhen auf beiden Seiten sichergestellt werden.

2.4 Bauweise

Um dem Ortsteil Hetzenhausens eine einheitliche Struktur zu geben, werden die örtlich schon vorhandenen roten Dachziegel festgesetzt.

Dachform, Firstlinien und -höhen sollen sich an den Gegebenheiten, wie sie in der östlich angrenzenden Bebauung vorliegen, orientieren, um eine Ortsbild prägende Gesamteinheit zu erhalten. Eine Firstlinienrichtung wird nicht vorgegeben, da zum einen in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls wechselnde Richtungen aufzufinden sind. Zum anderen ist es erforderlich, bei möglicherweise unterschiedlich großen Grundstückszuschnitten mit verschiedenen Firstlinienrichtungen flexibel zu bleiben.

2.5 Grünordnung

Ziele für Grünordnung und Umweltschutz

- Schaffung eines ökologisch vertretbaren Baugebietes unter Einbeziehung der notwendigen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Qualitativ hochwertige Ortsrandgestaltung im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.
- Vernetzung von vorhandenen Gehölzbeständen mit neu zu pflanzenden Gehölzen.

Maßnahmen der Grünordnung

- Ausbildung eines Ortsrandes zur freien Landschaft durch gezielte Bepflanzungsmaßnahmen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Reduzierung der Belagsbereiche auf das unbedingt notwendige Maß
- Ober- und breitflächige Versickerung innerhalb des Planungsgebietes
- Bepflanzungen mit geschlossenen Gehölzgruppen, Einzelbäumen sowie extensive Wiesenflächen zu Schaffung neuen Lebensraumes für Fauna und Flora.
- Errichtung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt und zur Gliederung des Strassenraumes.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereiches aber außerhalb der Ausgleichsfläche vorzusehen, um diese nicht unnötig zu belasten. Die innerhalb der Baugrenzen liegenden Grundstücke sind gemäß Festsetzung an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen durch einen Grünstreifen mit einer Breite von je 3 m von beiden Seiten zu begrünen. Die Begründung besteht aus Baum- und Strauchpflanzungen sowie einer extensiven Wiesenansaat. Auf jeder Seite soll pro 10 m gemeinsamer Grundstücksgrenze die Pflanzung eines Baumes der in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten erfolgen. Dazu wird die Pflanzung eines Strauches pro 1,5 m² Grünstreifen gemäß der Pflanzliste festgesetzt. Dabei bleibt freigestellt, ob der Strauch in Solitärstellung oder als geschlossene Gehölzgruppe gepflanzt wird. Gerade in diesem Grünstreifen soll auch eine möglichst großflächige Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen.

2.6 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die ehemalige Gemeindeverbindungsstrasse Hetzenhausen – Fahrenzhausen. Im Bereich des Bebauungsplangebietes wird die Strasse in den Bebauungsplan integriert, um die notwendigen Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen und die Kostenverteilung regeln zu können.

Die westliche Zufahrt parallel zur Baugrenze ist auf das unbedingt notwendige Maß (s. Punkt 2.5 Grünordnung) zu reduzieren. Falls die Bebauung im Westen bis an die Baugrenzen herangeführt wird, kann die im Plan dargestellte Breite von 8 m erforderlich werden. Eine Reduzierung von Größe und Breite beider Zufahrten ist im Bauantrag anzustreben. Aus diesem Grund sind die Zufahrten nur als Hinweis dargestellt.

2.7 Versorgung/Entsorgung

Eine Abwasserbeseitigungsanlage bzw. eine Wasserversorgung liegen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vor. Sie sind im Strassenbestand nur bis zum östlich liegenden Fl.-Nr. 844/5 vorhanden. Für die Bereitstellung von Ver- und Entsorgung ist frühzeitig der Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching und Neufahrn und der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd einzuschalten.

2.8 Finanzieller Aufwand

2.8.1 Private Erschließungsfläche	ca. 1.000 m ² x 50,-- €/m ² =	50.000 €
2.8.2 Ausgleichsfläche(Anlegung, Pflege)	=	8.000 €
	Summe	<u>58.000 €</u>

Die Kosten der Anlegung und Pflege der Ausgleichsflächen werden im Zuge der Städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB auf die Grundstückseigentümer übertragen.

2.9 Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

3. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung für die Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu erstellen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Sie werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziel des Bebauungsplanes

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplanes sind den Punkten 2.1 bis 2.6 zu entnehmen.

3.2 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme zu den nachfolgenden Schutzgütern basiert auf der Grundlage des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan Freising und mehrerer Ortsbesichtigungen.

3.2.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Tertiären Hügellandes. Die Böden sind bestimmt von eiszeitlichen Ablagerungen als Löß, Sandlöß und Lößlehm, die weniger durchlässig und aus Feinsanden gebildet sind. Darunter befinden sich Kiese von mittlerer, zumeist aber kleiner Körnung, sowie Sand, Mergel und Ton.

Der Boden liegt aufgrund der agrarischen Bewirtschaftungsweise und der Nutzung als Lagerfläche auf einem Teil der Fläche offen dar. Beides kann zu erhöhtem Stoffeintrag ins Grundwasser führen.

3.2.2 Wasserhaushalt

Es liegen keine Untersuchungen zum Grundwasser vor. Jedoch ist von einem relativ hohen Grundwasserabstand im Verhältnis zur Münchner Schotterebene auszugehen.

3.2.3 Klima

Das Planungsgebiet gehört großräumig zum Klimabezirk des Niederbayerischen Hügellandes. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,7 Grad Celsius, die mittlere Jahresniederschlagsmenge 814 mm mit einem Minimum in den Herbst- und Frühjahrsmonaten und einem Maximum in den Monaten Mai bis August.

Die Hauptwindrichtung ist aus Westen.

3.2.4 Vegetation und Fauna

An Flora und Fauna gibt es keine nennenswerten Bestände zu vermerken. Das Untersuchungsgebiet besteht aus einer offenen Ackerfläche, auf der zum Teil Oberboden zur Materiallagerung abgeschoben wurde.

3.2.5 Auswirkungen auf den Menschen

Das Gebiet hat, was den Erholungswert betrifft, bedingt Funktionen für den Menschen. Es wird als Lagerfläche, was baurechtlich nicht abgesichert ist, und als agrarische Nutzfläche verwendet.

3.2.6 Landschaft/Landschaftsbild

Der Wert des Bebauungsplangebietes für das Landschaftsbild ist als gering anzusehen. Es liegt eine ausgeräumte Agrarlandschaft vor, deren optischer Eindruck durch die teilweise Nutzung als Lagerfläche noch verschlechtert wird. Der Ortsrand tritt durch zwei Gebäude mit ihren Lagerflächen äußerst negativ in Erscheinung und bildet keinen gelungenen Abschluß Hetzenhausens im Westen.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind auf der Fläche des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Aufgrund der Nutzung als Ackerfläche und aufgrund des Fehlens von Vegetation und Fauna hat das Untersuchungsgebiet nur geringe Bedeutung für Boden, Wasserhaushalt und Erholung.

Die Nutzung als Lagerplatz hat negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenstruktur. Eine geringe Belastung für Boden und Wasser ist anzunehmen.

Fehlende Vegetation bzw. die agrarische Nutzung haben aufgrund nicht vorhandener Pufferwirkung und fehlender Tiefenwurzeln negative Auswirkungen auf die Bodenstruktur (Verdichtung des Bodens, Verringerung des Porenvolumens) und die Bodenfauna. Erosion durch Wind kann ebenfalls das Bodengefüge verändern, Stoffeinträge ins Grundwasser werden erleichtert.

3.3 Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bauvorhabens

3.3.1 Geologie und Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es zu einer Versiegelung von ursprünglich unversiegelten bzw. als Ackerflächen genutzten Bereichen. Es darf durch die Festsetzungen eine Grundfläche von 2.000 m² bebaut werden. Dazu kommen Flächen für Lagerplätze, Zufahrten und Wege. Sie sind nur in dem Maße zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke notwendig sind. Sie sollen, wo dies technisch möglich ist, in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden.

Für diesen Eingriff ist eine adäquate Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes festzulegen. Durch Bepflanzungsmaßnahmen und Ansaaten sollte eine Aufwertung und Verbesserung der Bodenstruktur erreicht werden.

3.3.2 Wasserhaushalt

Ein Eingriff in das Grundwasser ist aufgrund des Abstandes zum Grundwasser nicht zu erwarten. In den Wasserhaushalt wird aber durch das Versiegeln von ursprünglich unversiegelten bzw. als Acker- und Lagerflächen genutzten Bereichen eingegriffen.

Durch die Festlegung der Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird versucht, den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Für diesen Zweck sollen Versickerungsmulden angelegt werden, die über eine bewachsene Bodenschicht das anfallende Regenwasser aufnehmen, filtern und dem Grundwasser zuführen.

3.3.3 Klima

Aufgrund der geringen Ausmaße des Bauvorhabens ist die Wirkung auf das Klima als gering anzusehen. Die baulichen Maßnahmen entsprechen den schon vorhandenen Gebäudedimensionen, so dass insgesamt für den Ort Hetzenhausen keine Veränderung der Klimasituation zu erwarten ist.

3.3.4 Vegetation und Fauna

Da keine nennenswerten Bestände an Flora und Fauna vorliegen und durch die intensive agrarische Bewirtschaftungsweise und die Lagerflächennutzung auch keine bedeutsame Bodenfauna zu erwarten ist, werden weder Vegetation noch Fauna beeinträchtigt.

Der Eingriff in Boden und Wasserhaushalt ist durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren.

Dabei werden sowohl innerhalb der Baugrundstücke als auch in den nördlichen und südlichen Randbereichen Gehölzpflanzungen und Wiesenansaat festgesetzt. Als Ausgleichsfläche dient die Fläche westlich der Fl.-Nr. 844/10 und 844/9. Hier werden Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern, Extensive Wiesenflächen und Versickerungsbereich bestimmt. Die zu erfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zielen auf eine Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna ab.

3.3.5 Auswirkungen auf den Menschen

Durch den Bebauungsplan wird als Nutzung Dorfgebiet festgesetzt. Dadurch ist von neuen Immissionsquellen für den Menschen auszugehen. Bezüglich des Immissionsschutzes gelten die nach der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte von tags 60(A) und nachts 45 dB(A) für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Da diese Nutzung auch der der angrenzenden Bebauung entspricht, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen auszugehen. Der voraussichtliche Verursacher des Bebauungsplanes und der Immissionsmehrer befindet sich direkt östlich des Geltungsbereiches und ist somit erster Empfänger von Immissionen. Im direkten Anschluss im Süden wird die Lärmbelastung für die Bewohner der Fl.-Nr. 1248 durch vorhandene geschlossene Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern und festgesetzten Neupflanzungen abgemildert.

Durch eine Bepflanzung im Westen ist die Bebauung zur freien Landschaft abzuschirmen. Dadurch wird ein landschaftlich hochwertiger Ortsrand ausgebildet, der sich zudem positiv auf den Erholungswert auswirkt.

3.3.6 Landschaft/Landschaftsbild

Der Bebauungsplan bewirkt eine Neuordnung des Westrandes von Hetzenhausen. Durch grünordnerische Festlegungen wie Gehölzpflanzungen und Extensive Wiesenansaat und die maßvolle und an den Bestand sich orientierenden Baumaße besteht die Möglichkeit, einen klaren und standortgerechten Ortsrand auszubilden, der das Orts- und das Landschaftsbild erheblich verbessert.

3.3.7 Kultur- und Sachgüter

Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter, da keine Vorkommen bekannt sind.

3.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die festgesetzten (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen und Ansaaten) wirken sich positiv auf den Boden, den Wasserhaushalt, den Menschen und das Landschaftsbild aus.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

3.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna. Sie kompensieren die Beeinträchtigungen (Versiegelungen) des Wasserhaushaltes. Durch die Festlegung der Versickerung innerhalb des Bebauungsplangebietes wird das Niederschlagswasser verzögert und gefiltert dem Grundwasser eingriffsnah wieder zurückgeführt. Gleichzeitig wird das Bodengefüge, das zurzeit von intensiver agrarischer Bewirtschaftung und Lagerplatznutzung geprägt wird, durch die Bepflanzungen und Ansaaten verbessert. Die Gehölzpflanzungen im Westen binden an die bestehenden Gehölzstrukturen südlich des Bebauungsplangebietes an und bilden einen durchgrüntem und vernetzten Ortsrand. Die festgesetzten Bäume an der ehemaligen Gemeindeverbindungsstrasse Hetzenhausen – Fahrenzhäuser verbessern das Strassenbild in diesem Bereich und erhöhen die Strukturvielfalt.

Bei Durchführung der Maßnahme wird sich besonders durch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Umweltzustand des Gebietes insgesamt verbessern. Die momentan vorherrschende ungeordnete Situation (Lageplatz, abgeschobener Oberboden, intensive agrarische Bewirtschaftung, fehlender Ortsrand) wird durch den Bebauungsplan zu einem landschaftlich verträglichen Gesamtbild mit begrüntem Ortsrand geführt.

3.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung wird der jetzige ungeordnete Zustand das westliche Ortsbild von Hetzenhausen weiterhin negativ prägen. Ein nicht begrünter Lagerplatz, der abgeschobene Oberbodenbereich, die intensive agrarische Bewirtschaftungsweise und ein fehlender Ortsrand stellen eine unklare und unbefriedigende Situation dar, die sich besonders auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Menschen negativ auswirken.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§1a BauGB)

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Planungsgebiet kommt es durch die geplante Bebauung von Gebäuden mit insgesamt 2000 m² Grundfläche und einer notwendigen Zuwegung zu Eingriffen in Form von Versiegelung. Diese werden aber durch eine großzügige Ortsrandeingrünung und Vermeidungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück kompensiert.

Aufgrund der in 3.3 ermittelten Umweltauswirkungen des Bauvorhabens sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003, angewendet. Er teilt sich in mehrere Schritte auf:

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.

Die Bestandsaufnahme bezieht sich auf die Grundstücke (Fl.-Nr. 844/10, Fl.-Nr. 844/9)

Das Gebiet dieser beiden Grundstücke stellt sich als sehr homogen dar. Hier findet zur Zeit intensiv geprägte ackerbauliche Nutzung und in Teilbereichen Lagerplatznutzung statt.

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)		Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)		Bemerkung/ Bezeichnung
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
Arten und Lebensräume		x			Ackerflächen
Boden			x		Boden mit Dauerbewuchs, anthropogen überprägt
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
Klima und Luft		x			Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

--> Kategorie I oberer Wert

Die Ackerflächen sind aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter (s. o.) und der Tatsache, dass Teile der Flächen als Lagerflächen genutzt werden und somit vor allem die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Landschaftsbild eine weitere Abwertung erfahren, nur mit der Kategorie I, oberer Wert zu bewerten.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Im zweiten Schritt werden laut Leitfaden die Ausgestaltung der geplanten Bebauung und die Versiegelung erfasst und bewertet.

Die erfolgende Eingriffsschwere durch die geplanten Gebäude und die westliche Zuwegung wird mit Typ A eingestuft (hoher Versiegelungsgrad bei GRZ > 0,35).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im nächsten Schritt wird der Kompensationsfaktor ermittelt. Er liegt laut Leitfaden nach Ermittlung von Typ A und Kategorie I (s. o.) zwischen 0,3 und 0,6.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (gemäß Liste 2, Leitfaden):

- ☞ Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- ☞ Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- ☞ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- ☞ Reduzierung des Versiegelungsgrades
- ☞ Baumpflanzungen
- ☞ Festlegung von Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen und Ansaaten zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt im Norden zur Straße hin auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/10
- ☞ Festlegung von Gehölzpflanzungen und Ansaaten am südlichen Rand des Bebauungsplanes zur Vernetzung mit dem südlich des Planungsgebietes vorhandenen Gehölzbestandes
- ☞ Festlegung von Geschlossenen Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen und Ansaaten an gemeinsamen Grundstücksgrenzen innerhalb der Baugrenzen mit einer Breite von je 3 m

Aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 festgelegt.

Die geforderte Ausgleichsfläche für die beiden Grundstücke (4.673 m²) und die westliche Zuwegung (786 m²) beträgt laut Leitfaden

$$5.459 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.637,70 \text{ m}^2.$$

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine Ortsrandeingrünung westlich der betreffenden Grundstücke auf dem Flurstück Nummer 844 mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vollzogen; die Artenvielfalt der ehemals intensiv genutzten Ackerfläche wird dadurch erhöht. Zusätzlich wird eine extensive Wiesenansaat für diese Ausgleichsfläche festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen:

Gehölzstreifen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen westl. d. Grundstücke 844/10 u. 844/9	777 m ² x 1,2 =	932,40 m ²
Extensiv genutztes Grünland westl. d. Grundstücke 844/10 u. 844/9	730 m ² x 1,1 =	803,00 m ²

Gehölzstreifen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen westl. d. Grundstücke 844/10 u. 844/9	777 m ² x 1,2 =	932,40 m ²
	Gesamt	1.735,40 m²

Es ergibt sich ein Gesamtausgleich von 1.735,40 m². Der Bedarf von 1.637,70 m² ist somit ausgeglichen.

3.5 Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c BauGB ist von Seiten der Kommune zu überwachen, ob und in wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten.

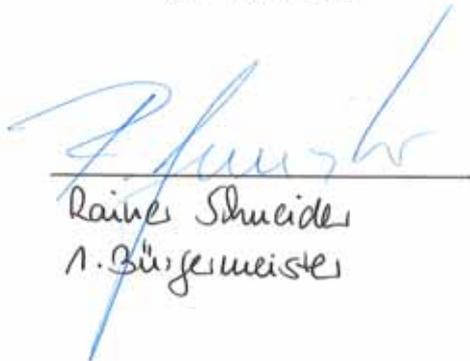
Die Überwachung der Durchführung der Naturschutzmaßnahmen hat durch die Untere Naturschutzbehörde zu erfolgen. Spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme hat die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen. Die Durchführung ist durch den Verursacher vorzunehmen. Die Kosten sind auch von diesem zu tragen. Die Überwachung der Pflegemaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Untere Naturschutzbehörde.

Aufgestellt:

Freising, den 07.06.2005

geändert am 25.08.2005

am 16.10.2006



Rainer Schneider
1. Bürgermeister