

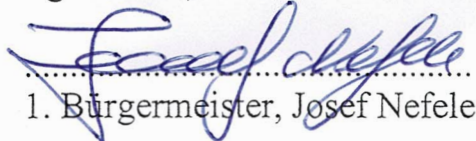
Flächennutzungsplan Egenhofen Fortschreibung durch Deckblatt Nr. 8



Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschlüsse	vom 31.01.2006
Bürgerbeteiligung	vom .06.03.2006 bis .07.04.2006
Bet. d. Behörden und d. Träger öffentl. Belange	vom .23.02.2006 bis .03.04.2006
Auslegungsbeschluss	vom .29.05.2006.
Öffentliche Auslegung/Weitere Beh.Beteiligung	vom .19.07.2006 bis .21.08.2006
Beschluß ü. Bedenken u. Anregungen	vom .11.09.2006
Feststellungsbeschluss	vom .11.09.2006

Egenhofen, 20.09.2006


1. Bürgermeister, Josef Nefe



Genehmigung:

Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat die Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ~~25.09.2006~~ Nr. ~~21V-610~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Fürstentfeldbruck, 25. Jan. 2007

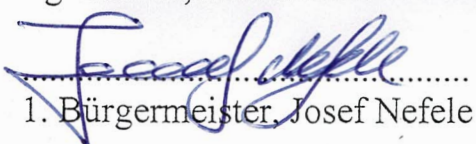

Leitz
Baudirektorin



Inkrafttreten:

Die Gemeinde Egenhofen hat am ~~11.10.2006~~ die Genehmigung des Deckblattes Nr. 8.. nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Egenhofen, 16.10.2006


1. Bürgermeister, Josef Nefe



ARCHITEKTURBÜRO
Ahornstr. 21a 82291 Mammendorf

Vorentwurf: 21.02.2006
Entwurf: 04.07.2006
Beschlussausfertigung: 04.07.2006

DIPL.ING. FH+TU FRANZ KESER





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-FORTSCHREIBUNG



ORT : AUFKIRCHEN

ÄNDERUNG : WA - ERWEITERUNG

M 1 : 5000

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DAS DECKBLATT

BESTAND

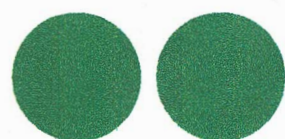
GEPLANT



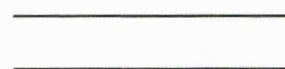
ALLGEMEINES WOHN GEBIET



DORFGEBIET



ORTSRANDEINGRÜNUNG
BÄUME UND STRÄUCHER



ORTSSTRASSEN



KREISSTRASSEN



GASLEITUNG

AUFKIRCHEN

Flächennutzungsplan Egenhofen

Fortschreibung durch Deckblatt Nr. 8

Erläuterung zur Änderung

Der Gemeinderat Egenhofen hat in seiner Sitzung am 31.01.2006 die Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Aufkirchen. Die Erweiterungsfläche liegt nördlich der Maisacher Str. 2 bis Haus Nr. 10.

Die Ausweisung von ca. 18 Parzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern ist vorwiegend für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung gedacht. Die Verwaltung der Gemeinde hat im Rahmen dieser 8. Änderung des Fl.NP eine Feststellung der Flächenpotentiale für den Gemeindebereich erstellt (siehe Anlage). Die Analyse hat ergeben, daß alle verfügbaren Baugrundstücke (Restflächen aus Bebauungsplangebieten oder Baulücken nach §34 BauGB) sich in Privatbesitz befinden und überwiegend für nachfolgende Generationen reserviert werden. Es stehen also potentiellen Bauwerbern kurzfristig keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Ein qualifizierter Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen wird für diesen Planungsbereich bereits im Parallelverfahren erstellt.

Im Änderungsbereich liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorzusehen. Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein sog. Umweltbericht erstellt.

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb der Lärmschutzzone Ca des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Im Bebauungsplanverfahren werden entsprechende Festsetzungen zu den nötigen Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Anschluss an die Straße AmSchreinerberg und an die Kreisstraße FFB 1.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch EON und ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt in den westlich des Planungsbereiches vorbeiführenden Kanal-Hauptsammler mit Anschluss an die zentrale Kläranlage.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt - soweit möglich - auf den Grundstücken. Überwasser wird über einen Sammler in der neuen Erschließungsstraße zum Aubach abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband der Schweinbachgruppe sichergestellt (Wasserversorgungsanlage der Adelsburggruppe).

In allen übrigen Punkten bleibt der mit Bescheid vom 22.02.1984 durch die Regierung von Oberbayern genehmigte Flächennutzungsplan weiterhin rechtsverbindlich.

**Gemeinde Egenhofen
Ortsteil Aufkirchen**

8. Änderung

**des Flächennutzungsplanes
"WA Aufkirchen-Gartenfeld"**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

Vorbemerkung:

Aufgrund § 6 Abs. 5 des BauGB ist es erforderlich bei der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden berücksichtigt wurden.

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

1. Art und Weise wie die Umweltbelange berücksichtigt werden

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplan "Aufkirchen-Gartenfeld" erstellt und nach BauGB behandelt und beschlossen.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des SUP-Umweltberichts zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Aufkirchen-Gartenfeld" vom 05.04.2006 berücksichtigt.

Der freie Landschaftsarchitekt Herbert Lenzen, Gröbenzell, hat eine Bestandsaufnahme vorgenommen und die Auswirkungen auf die Umwelt durch die zukünftige Bebauung bewertet.

Die Schutzgüter "Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Landschaft, Kultur und Sachgüter" wurden hierbei behandelt.

Ein Ausgleich für den Eingriff durch die zukünftigen Baumaßnahmen ist nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium, nicht notwendig.

In der Checkliste zum o.g. Leitfaden konnten sämtliche Fragen zu den Schutzgütern mit "ja" beantwortet werden.

Ungeachtet dessen wurde an der Nordgrenze des Geltungsbereiches ein 10 m breiter Grünstreifen (8 m Wind- und Vogelschutzgehölz; 2 m Saum aus Kräutern und Gräsern) als Ausgleichsmaßnahme angeordnet.

2. Art und Weise wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbelange berücksichtigt werden

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (sowohl bei der Flächennutzungsplan-Änderung, als auch beim Bebauungsplan) eingegangenen Anregungen führten zu keinen grundlegenden Planänderungen und wurden in den jeweiligen Verfahrensschritten eingearbeitet.

3. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten für ein zusammenhängendes Wohngebiet sind derzeit in der Gemeinde Egenhofen nicht vorhanden. In den Zentren der Hauptorte befinden sich zwar einzelne Baulücken, diese sind jedoch in Privatbesitz und aufgrund eigener Interessen der Besitzer, nicht verfügbar (siehe auch hierzu eine Studie "Flächenpotenziale der Gemeinde Egenhofen"). Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden für das verfügbare Grundstück verschiedene städtebauliche und verkehrstechnische Varianten untersucht. Die vorgesehene Bebauung passt sich dem Gelände an. Aus ökologischen, wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Gründen wurde eine durchgehende Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung gewählt.

Die vorliegende Planung wurde gewählt, da sie in der Summe aller Einflussgrößen die unseres Erachtens richtige Lösung darstellt.

Egenhofen, 16.10.2006


Josef Nefele
1. Bürgermeister

SUP – UMWELTBERICHT

Vorhaben:

**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan „Aufkirchen – Gartenfeld“
im Ortsteil Aufkirchen – Gemeinde Egenhofen**



Auftraggeber:

Gemeinde Egenhofen
Rathaus in Unterschweinbach
Hauptstraße 37
82281 Egenhofen



Auftragnehmer:

Herbert Lenzen
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Graßlfingerstraße 20
82194 Gröbenzell

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Rahmenbedingungen

- 1.1 Vorstellung und Zweck des Vorhabens
- 1.2 Rechtliche Grundlagen

2. Einleitung

- 2.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes
 - 2.11 Geltungsbereich
 - 2.12 Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebietes
 - 2.13 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 2.14 Geplante Nutzungen im Geltungsbereich
 - 2.15 Erschließung
 - 2.16 Geplante Gestaltung/ Baudichte
 - 2.17 Immissionen
 - 2.18 Abwasserbeseitigung
 - 2.19 Wasserversorgung
 - 2.20 Stromversorgung
 - 2.21 Müllbeseitigung
 - 2.22 Umlegung und Kosten
 - 2.23 Gestalterische Ziele der Grünordnung

3. Umweltbericht

- 3.1 Einleitung
- 3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3.21 Schutzgut Boden

3.22 Schutzgut Wasser

3.23 Schutzgut Klima/ Luft

3.24 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.25 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.26 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

3.27 Schutzgut Landschaft

3.28 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

3.41 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

3.42 Ausgleich

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Vorstellung und Zweck des Vorhabens

Um jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, Wohneigentum zu erlangen, hat die Gemeinde Egenhofen beschlossen, im Ortsteil Aufkirchen-Gartenfeld eine Bebauung in Form von 19 Einfamilienhäusern durchzuführen. Dieses Wohngebiet soll, nach dem Willen des Gemeinderates, jungen Familien aus der eigenen Gemeinde sowie auch jungen Familien von außerhalb vorbehalten sein.

Zu diesem Zweck wurde sowohl die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld“- als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufkirchen-Gartenfeld“ beschlossen. Für dieses Vorhaben ist eine SUP – Strategische Umweltprüfung erforderlich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

EU - Richtlinie 2011 – 42/ EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, SUP-Richtlinie.

Einführung und Umsetzung in Deutschland erfolgte einmal durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie und das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes (Europarechtsanpassungsgesetz EAG BAU). Diese gesetzlichen Grundlagen sind im BauGB in § 2 und § 2a entsprechend geregelt.

Der Bebauungsplan „Aufkirchen-Gartenfeld“ wird aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld“- ist derzeit im Verfahren.

Fachpläne:

- 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld“-, M 1: 5.000, 21.02.2006
- Bebauungsplan „Aufkirchen-Gartenfeld“, M 1:500, 05.04.2006
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Aufkirchen-Gartenfeld“, M 1:500, 05.04.2006

2. Einleitung

2.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes

2.11 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Aufkirchen und umfasst folgende Flächen: Teilflächen aus 764, 767, 762, 296/1, 296/54, 296/55, 296

2.12 Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsende von Aufkirchen. Es liegt nördlich der Bebauung an der Maisacher Straße 2 – 10. Es grenzt westlich an die Bebauung am Schreinerberg und südlich an die oben genannte Bebauung an der Maisacher Straße an.

Östlich und nördlich vom Plangebiet liegen landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet umfasst 1,82 ha. Es ist eine neue Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung geplant. Die Erschließungsstraße bindet im Westen an die Straße am Schreinerberg und im Osten an die Kreisstraße FFB 1 an.

Das Plangebiet hängt im östlichen Bereich leicht nach Norden und im westlichen Bereich z.T. stark nach Nordwesten.

2.13 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Mit dem Deckblatt Nr. 8 (Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

2.14 Geplante Nutzungen im Geltungsbereich

a) ca. 500 m ²	Verkehrsfläche (Kreisstraße)
b) ca. 2.600 m ²	Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)
c) ca. 400 m ²	Verkehrsfläche (Parkplätze/ Begleitgrün)
d) ca. 1.800 m ²	Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
e) ca. 12.200 m ²	Nettobauland (19 Parzellen)
f) (ca. 1.700 m ²) in e) enth.	Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
g) ca. 700 m ²	Private Grünfläche (Garten)
gesamt: 18.200 m ²	(Geltungsbereich)

2.15 Erschließung

Die Erschließung erfolgt im wesentlichen über die neu zu bauende Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße wird am Ortsende an die Kreisstraße FFB 1 angebunden. Die dort vorhandene Verkehrsinsel (Überquerungshilfe) ist bei der Anbindung (Ein- und Ausfahrtsradien für LKW) zu beachten.

Am westlichen Ende des Neubaugebietes fließt die Erschließungsstraße in die Straße „Am Schreinerberg“.

Die dort ebenfalls vorhandene Anbindung an die Kreisstraße FFB 1 soll im Einbahnverkehr (keine Ausfahrt auf die FFB 1) geplant werden. Beide Anbindungen an die FFB 1 sollen nur für Anlieger freigegeben werden.

2.16 Geplante Gestaltung/ Baudichte

Die gestalterischen Festsetzungen (Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachüberstände) orientieren sich im wesentlichen an der umliegenden Bebauung bzw. an der Bebauung im nächstgelegenen Neubaugebiet „Am Schreinerberg“.

Die Baudichte ist geregelt durch die überbaubare Fläche. Bei 110 m² überbaubarer Fläche und rund 550 m² Grundstücksgröße ergibt sich eine GRZ von 0,2 – bezogen auf das Hauptgebäude (ohne Nebengebäude und Zufahrten).

2.17 Immissionen

Bei der Verwirklichung der Bebauung im Planungsgebiet, sind von der geplanten Nutzung keine negativen Immissionen für die Umgebung zu erwarten.

2.18 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Netz des Abwasserzweckverbandes der Schweinbach-/ Glonngruppe. Das Oberflächenwasser wird – soweit wie möglich – auf den Grundstücken versickert. Das Überwasser wird dem Vorfluter (Aubach) zugeführt.

2.19 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe sichergestellt.

2.20 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Unternehmensgruppe E.ON sichergestellt.

2.21 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstentum. Des Weiteren sind diverse Wertstoffhöfe im Gemeindebereich vorhanden.

2.22 Umlegung und Kosten

Eine Grundstücksumlegung ist nicht notwendig. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Egenhofen. Die Bauparzellen werden von der Gemeinde voll erschlossen und an Interessierte verkauft.

2.23 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die öffentlichen, straßen- und verkehrsbegleitenden Grünflächen werden als extensive Magerrasenflächen gestaltet, überstellt von schattenspendenden, heimischen Straßenbäumen. Schotterrasen um die öffentlichen Stellplätze ermöglicht ein gelegentliches Parken größerer Fahrzeuge.

Die öffentliche Grünfläche im Osten wird als extensive Magerrasenfläche, überstellt mit einer parklandschaftsartigen Anordnung von heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen gestaltet. Die Anordnung der Pflanzen ermöglicht Frischluftschneisen und Durchblicke in die umgebende Landschaft.

Die parklandschaftsartige Pflanzung umgibt auch den im östlichen Bereich gelegenen Kinderspielfeld, bestehend aus einer Sportrasenmischung/ Leistungsgrün.

Im Norden befindet sich eine 10 m breite private Grünfläche mit Pflanzgebot. Diese besteht aus einem 8 m breiten Wind- und Vogelschutzgehölz (heimische, standortgerechte Kleinbäume und Sträucher) und einem 2 m breiten Saum aus Kräutern und Gräsern, wodurch eine ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung geschaffen wird.

Im südöstlichen Bereich befindet sich ein vorhandener Privatgarten mit Obstbäumen.

Die private Grünfläche auf den 19 Grundstücken stellt die unbebaubare Ergänzung zur Wohnbebauung dar. Um eine ökologische und räumlich visuelle Anpassung an den landschaftstypischen Naturraum zu gewährleisten, werden folgende Gestaltungspunkte im Grünordnungsplan festgesetzt:

Je 500 m² sind ein Baum 1. Ordnung oder 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Als Baumarten sind heimische (oder Gastgehölze), standortgerechte und bevorzugt Laubgehölze auszuwählen. Buntlaubige Bäume sind nicht zugelassen, Hochstamm-Obstgehölze sind erwünscht. Zur Begrenzung sind Heckenformen aus freiwachsenden, heimischen Gehölzen oder Blütengehölzen, ausgenommen buntlaubige Gehölze, zugelassen.

Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, dient das neue Wohngebiet dazu, Bauflächen für junge Familien aus der eigenen Gemeinde, aber auch von außerhalb zu schaffen.

Art und Umfang des Bauvorhabens sind der oben genannten Beschreibung zu entnehmen.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.21 Schutzgut Boden

- **Beschreibung:**
Der Untergrund besteht aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden und Lehm. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.
- **Auswirkungen:**
Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Wohngebäuden, Garagen und Zufahrten (GRZ = 0,29) sowie der Erschließungsstraße, öffentlichen Stellplätzen und Gehwegen, werden ca. 39 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
- **Ergebnis:**
Aufgrund der Versiegelung und des Untergrunds sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind ökologisch hochwertiger als die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Mais- und Getreideanbau).

3.22 Schutzgut Wasser

- **Beschreibung:**
Das Grundwasser ist von der geplanten Wohnbebauung nicht betroffen. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken oder in Form von Sickerschächten versickert. Das Überwasser wird dem Vorfluter (Aubach) zugeführt. Eine hydraulische Berechnung für die einzelnen Grundstücke ist derzeit in Bearbeitung.
- **Auswirkungen:**
Durch das Bauvorhaben entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten und Hauszuwegungen auf den Grundstücken wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.
- **Ergebnis:**
Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.23 Schutzgut Klima/ Luft

- **Beschreibung:**
Durch die exponierte Hanglage des Baugebiets sowie die entsprechende Anordnung der Baukörper und Pflanzen bleibt der Luftaustausch im Plangebiet unverändert.
- **Auswirkungen:**
Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der Luftbewegung oder des Kleinklimas zu erwarten, sondern eine Verbesserung des Kleinklimas durch die grünordnerischen Maßnahmen.
- **Ergebnis:**
Das Schutzgut Klima/ Luft ist nicht betroffen.

3.24 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- **Beschreibung:**
Aufgrund der ehemaligen Mais- und Getreidebewirtschaftung im Bereich des Planungsgebietes ist keine zu schützende Tier- und Pflanzenwelt vorhanden.
- **Auswirkungen:**
Durch die Entwicklung einer ökologisch hochwertigen Ortsrandeingrünung im Norden (Wind- und Vogelschutzgehölz) und Osten (Baum- und Strauchgruppen), sowie die festgesetzten Bepflanzungsvorschriften im Privatbereich, ist eine Verbesserung für Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.
- **Ergebnis:**
Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht betroffen.

3.25 Schutzgut Mensch (Erholung)

- **Beschreibung:**
Durch die neu geplanten Grünflächen wird der Erholungswert gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gesteigert.
- **Auswirkungen:**
Die Auswirkungen auf den Erholungswert sind positiv (Steigerung).
- **Ergebnis:**
Das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht betroffen.

3.26 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

- **Beschreibung:**
Durch die Errichtung der Bebauung in 2. Zeile ist die Immission von der Kreisstraße stark herabgesetzt. Das Planungsgebiet befindet sich zudem außerhalb der Lärmschutzzone des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck. Gelegentliche Lärmbelastungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können vorkommen.
- **Auswirkungen:**
Durch die neue Erschließungsstraße mit lediglich Anliegerverkehr und die zukünftige Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen.
- **Ergebnis:**
Für das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.27 Schutzgut Landschaft

- **Beschreibung:**
Die geplante Bebauung orientiert sich an der landschaftstypischen Siedlungsstruktur. Auf die besondere exponierte Hanglage wird bei der Höhenplanung eingegangen, wodurch sich die Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügt.
Die Bepflanzung basiert auf der potentiellen Vegetation, deren Ersatzgesellschaften, ergänzt durch standortgerechte Bäume und Sträucher und orientiert sich am landschaftstypischen Naturraum.
- **Auswirkungen:**
Durch das Bauvorhaben bleibt der landschaftstypische Charakter unverändert.
- **Ergebnis:**
Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen.

3.28 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- **Beschreibung:**
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- **Auswirkungen:**
Durch das Bauvorhaben sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- **Ergebnis:**
Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und damit von ökologisch geringem Wert bleiben. Der Erholungswert würde nicht gesteigert werden.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

3.41 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**
Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der Straßenbaum- und Obstbaumbestand bleiben erhalten. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind die unter Punkt 2.23 Grünordnung genannten Maßnahmen vorgesehen.

- **Schutzgut Boden und Wasser:**
Durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten und Hauszuwegungen auf den Grundstücken wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.
- **Schutzgut Landschaft**
Die Ortsrandeingrünung im Norden und Osten mit Aufbau eines Wind- und Vogelschutzgehölzes bzw. einer parklandschaftsartigen Anordnung von Bäumen und Sträuchern, sowie die weiteren Grünflächen, tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

3.42 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium). Die ausgefüllte Checkliste ist der Anlage zu entnehmen.

Die GRZ für das Bauvorhaben liegt mit 0,29 unter dem Schwellenwert von 0,3 und berechnet sich folgendermaßen:

- Gesamtgrundstücksfläche (19 Grundstücke) = 12.190 m²
- versiegelte Fläche pro Grundstück = 110 m² Bebauung + 48 m² Garage + 30 m² Zufahrt = 188 m²
- gesamte versiegelte Grundstücksfläche:
⇒ bei 19 Grundstücken: 188 m² x 19 = 3.572 m²
- **GRZ** = 3.572 m² : 12.190 m² = **0,29**

Demnach können alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden und es ist **kein weiterer Ausgleich für das Bauvorhaben „Aufkirchen-Gartenfeld“ notwendig**.

Der 10 m breite Grünstreifen entlang der Nordgrenze, bestehend aus einem 8 m breiten Wind- und Vogelschutzgehölz und einem 2 m breiten Saum aus Kräutern und Gräsern wäre zudem eine vollwertige Ausgleichsmaßnahme.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten für ein zusammenhängendes Wohngebiet für junge Familien sind in der Gemeinde Egenhofen in dieser Form an anderer Stelle nicht möglich. Im Ortszentrum befinden sich zwar einzelne Baulücken, diese sind jedoch in Privatbesitz und stehen aufgrund eigener Interessen der Besitzer nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene städtebauliche und verkehrstechnische Varianten untersucht. Die vorgesehene Bebauung passt sich der Hanglage des Geländes an. Aus ökologischen, wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Gründen, wurde der durchgehenden Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung Vorrang gegeben, gegenüber zwei Stichstraßen.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung wurden u.a. Angaben der Fachbehörden verwendet. Der genaue Grundwasserstand bezogen auf NN ist nicht bekannt. Es ist jedoch sichergestellt, dass das Grundwasser von der geplanten Bebauung nicht betroffen ist. Eine hydraulische Berechnung ist derzeit in Bearbeitung. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld“- ist derzeit im Verfahren.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen regelmäßig (alle 5 Jahre) sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet für junge Familien, wurde eine exponierte Hanglage am östlichen Ortsende von Aufkirchen gewählt. Die Bebauung rundet die Entwicklung am Ortsrand ab. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung der Versickerungsanlagen vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	nicht betroffen	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	nicht betroffen	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen

ANLAGE zu Punkt 3.42 Ausgleich

Checkliste aus dem **Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (S. 6/7)

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen	
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatschG).	☒ ja ☐ nein
1. Vorhabenstyp	
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens: allg. Wohngebiet
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ☐ nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie - 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.	☒ ja ☐ nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	☒ ja ☐ nein
3. Schutzgut Boden	
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	☒ ja ☐ nein
4. Schutzgut Wasser	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein

4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja	☐ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja	☐ nein
5.	Schutzgut Luft / Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erklärung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja	☐ nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja	☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja	☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).	☒ ja	☐ nein

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Gröbenzell, den 05.04.2006

HERBERT LENZEN, Freier Landschaftsarchitekt BDLA