BEGRÜNDUNG

Zur Neuaufstellung (1. Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 9 - "BRAUNECKSTRASSE" der Gemeinde Greiling

Der Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "BRAUNECKSTRASSE" der Gemeinde Greiling ist am 06.04.2000 in Kraft getreten.

Mit der vorgesehenen Neuaufstellung wird der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes erweitert.

Die vorliegende Neuaufstellung (1. Erweiterung) macht keine Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.03.1999 notwendig. Sie dient den folgenden Zielen und Zwecken:

- 1. Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung.
- 2. Erzielung einer geordneten Erschließung und Bebauung einer Ortsteilrand-Situation.

Das von der Aufstellung betroffene Grundstück (Flurnr. 512/5, sowie Teilflächen aus Flurnr. 516 und 518) ist nach Lage, Größe und Beschaffenheit zur vorgesehenen Nutzung geeignet.

Die drei zusätzlich geplanten Bauparzellen sollen jeweils mit freistehenden Einzelgebäuden und zugehörigen Garagen bebaut werden

Das auf Flurnr. 512/5 bestehende Gebäude wird zur Vermeidung einer ungeordneten Lücken-Situation ebenfalls überplant.

Die drei zusätzlich geplanten Gebäude werden über eine neue Stichstraße an die bestehende Tölzer Straße (KR. Töl 12) angeschlossen. Diese Straße wird als Eigentümerweg gewidmet.

Sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich sind - soweit noch nicht erfolgt - an die vorhandenen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Gemeinde anzuschließen.

Die Erschließung der im Geltungsbereich vorgesehenen Bebauung, sowie die Ver- und Entsorgung sind damit gesichert.

Weitere bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes läßt in Verbindung mit der bestehenden Ortssatzung der Gemeinde keine Änderung in Struktur, Entwicklung und baulichem Erscheinungsbild des Gebietes erwarten.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird in diesem Bebauungsplan-Verfahren angewendet (§ 1 a Abs. 2 Nr.2 BauGB). Der dafür erforderliche integrierte Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2002 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Das Verfahren zur Eingriffsregelung wird im Anhang zu dieser Begründung erläutert.

Die Kartengrundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde dem aktuellen Stand (22.06.2001) angepaßt.

Greiling 02.12.2002

Gemeinde Greiling

Ostermünchner, 1. Bürgermeister

Anlage: Erläuterung zur Eingriffsregelung

BEGRÜNDUNG

Zur Neuaufstellung (1. Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 9 - "BRAUNECKSTRASSE" der Gemeinde Greiling

ANLAGE:

ERLÄUTERUNG ZUR AUSGLEICHSREGELUNG

nach dem Bündesnaturschutzgesetz (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Grundlage des Verfahrens :

"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" Ein Leitfaden

Herausgegeben von : Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

1. Auflage September 1999

Alle Ziffern und Seiten-Verweise in dieser Erläuterung beziehen sich auf diese Ausgabe.

Zur Anwendung kommt das <u>Vereinfachte Vorgehen</u> nach Ziffer 3.1, siehe folgende Checkliste - Abb. 2



3. Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Was muss nun eine Gemeinde tun, um Bauleitpläne so aufzustellen bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB so zu erlassen, daß sie den gesetzlichen Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Behandlung der Eingriffsregelung genügen?

In den nachfolgenden Abschnitten wird für die Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans ein Vorgehen zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen. Dabei wird es sich häufig empfehlen, zur Bewältigung der mit der Eingriffsregelung in Zusammenhang stehenden Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie zur Erarbeitung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen landschaftsplanerische Fachkompetenz heranzuziehen.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

3.1 Vereinfachtes Vorgehen

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans/Grünordnungsplans wird in zahlreichen Fällen eine differenzierte, nachfolgend unter 3.2 in vier Schritten dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann. Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem auf Grund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste (Abb. 2) genannten Fragen durchgängig mit "ja" beantwortet werden können. Die Beantwortung dieser Fragen wird den Gemeinden durch einen Landschaftsplan erleichtert.

Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes schrittweises Vorgehen, wie unter 3.2 nachfolgend beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Für Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren gilt dies im Grundsatz entsprechend, soweit das nach dem gröberen Maßstab des Flächennutzungsplans überhaupt beurteilbar ist. Bei der Anwendung der Checkliste versteht es sich von selbst, dass daneben weitere wichtige öffentliche Belange wie z. B. die Gefährdung durch Lawinen, Muren und Erosion in der Bauleitplanung beachtet werden müssen.

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen X ja nein nein Bebauungsplan mit integriertem Grünordungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt. 1. Vorhabenstyp 🛛 ja nein nein Art der baulichen Nutzuna 1.1 Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) Art des Vorhabens: oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). **X**ja nein 🔾 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/

versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	1		
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 Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.		X (ja	☐ nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.		ja Art der M	nein Maßnahmen:
3.	Schutzgut Boden			
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.		ja Art der N	nein Maßnahmen:
4.	Schutzgut Wasser			
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	94 J	X ja	☐ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.)	X 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.	4	⊠ ja Art der M	nein faßnahmen:
5.	Schutzgut Luft/Klima			
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	>	a ja	☐ nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild			
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.)	x 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.	3	X ja	☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	1.5	⊠ ja Art der M	nein laßnahmen:

Sind <u>alle</u> Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!



Erläuterung zu	den	Punkten	
----------------	-----	---------	--

1.1	Art der	baulichen	Nutzung:
-----	---------	-----------	----------

Allgemeines Wohngebiet - WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die neu überbaute / versiegelte Fläche beträgt weniger als 40 % des Plangebietes

2.1 Vorhandene Fläche (Arten und Lebensräume nach Liste 1 a):

Intensiv genutztes Grünland (oberer Wert)

2.2 Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum-Verbesserung :

Siehe integrierter Grünordnungsplan

3. Versiegelungsgrad:

Siehe Liste 2

4.3 Versiegelungsgrad:

Siehe Grünordnungsplan

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Siehe Grünordnungsplan

Liste 1 a: Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (vgl. Matrix Abb. 7: zur Festlegung der Kompensationsfaktoren)

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Unterer Wert	Oberer Wert		
Arten und Lebensräume¹ naturferne u. anthropogen stark beeinflußte Bioto • Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege • Intensivrasen, z. B. Sportanlagen • Baumschulen • teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	ptypen ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen Gehölze (< 10 Jahre alt) Ackerflächen Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten, Erwerbsgartenbau, junge Obstkulturen Christbaumkulturen Schnellwuchsplantagen Reinbestände aus fremdländischen Baumarten (< 30 Jahre) Brachflächen (< 5 Jahre alt) naturfern ausgebaute Gewässer		
Boden versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen (z. B. Kunststoffbahnen)			
Wasser • verrohrte Gewässer	 naturfern ausgebaute Gewässer Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen) 		
Klima und Luft • großflächig versiegelte Bereiche • Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		
Landschaftsbild Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen (heterogene Bauformen) Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung	ausgeräumte, strukturarme Agrar- landschaften		

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.

^{&#}x27;) Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbständig <u>neben</u> der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs (siehe Matrix Abb. 7) flächenmäßig angerechnet.



Liste 2: Maßnahmen³, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- · Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Wasser

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser
- Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl
- · Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw.
 Versickerungsmulden
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Schutzgut Boden

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- · Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)
- Vermeidung von Bodenkontamination, von N\u00e4hrstoffeintr\u00e4gen in n\u00e4hrstoffarme B\u00f6den und von nicht standortgerechten Bodenver\u00e4nderungen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Fortsetzung Liste 2 siehe nächste Seite

³⁾ Soweit in der Liste genannte Maßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann - je nach Ausschöpfung der im Einzeifall gegebenen Möglichkeiten - ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7) gewählt werden. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, können einen niedrigen Faktor nicht rechtfertigen.

Fortsetzung Liste 2: Maßnahmen³, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete
- · Vermeidung der Aufneizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Vermeidung von unnötigen Emissionen, z. B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart

Schutzgut Landschaftsbild

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:
 - naturnahe Gewässerufer
 - markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)

 - einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen
 - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe

Sinngemäße Erweiterungen in dieser Liste sind möglich.