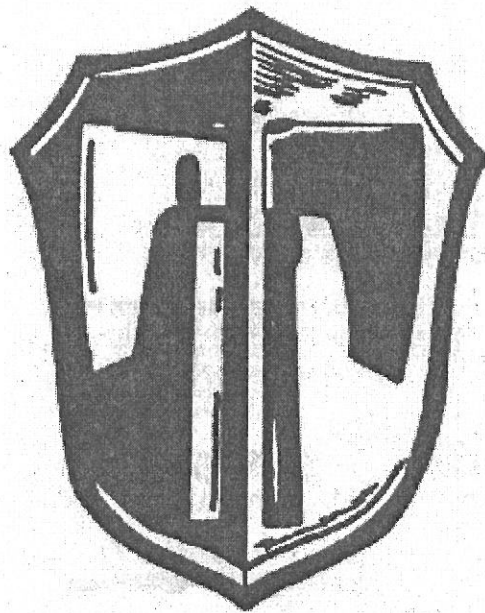


GEMEINDE ADELSHOFEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes **„NASSENHAUSEN - SÜD“**



Ergänzt gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck
vom 06.12.2006 Az.: 21-610-10/3 3.FINPI.Änd.Adelshofen am 20.12.2006

PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 09.11.2006

GEMEINDE ADELSHOFEN

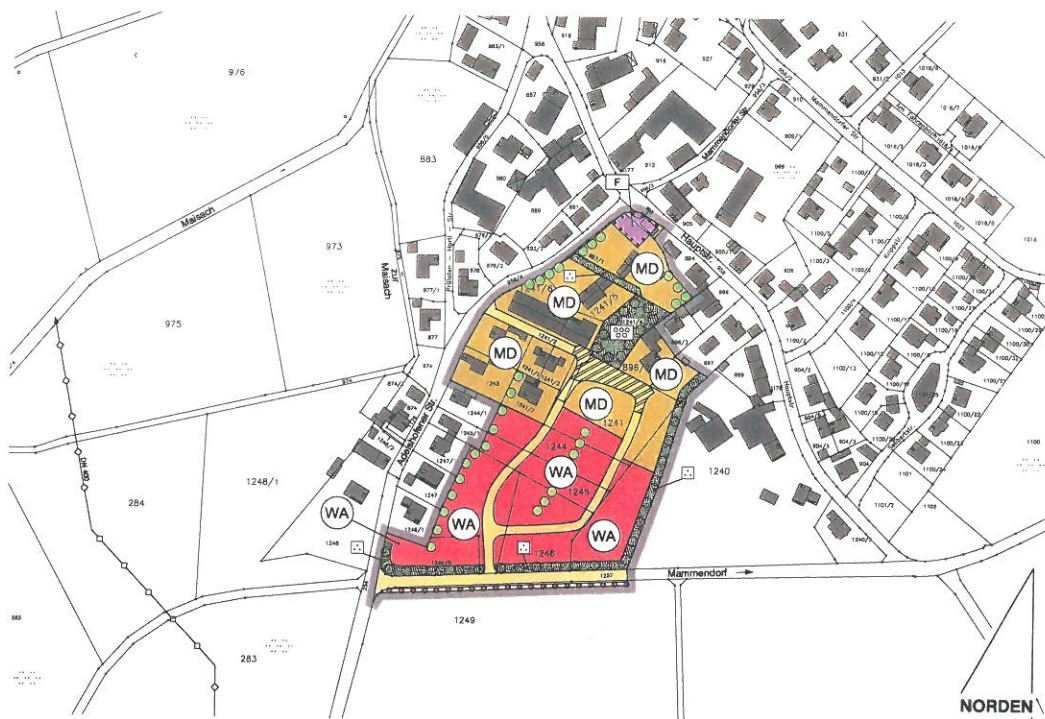
3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des Bebauungsplanes

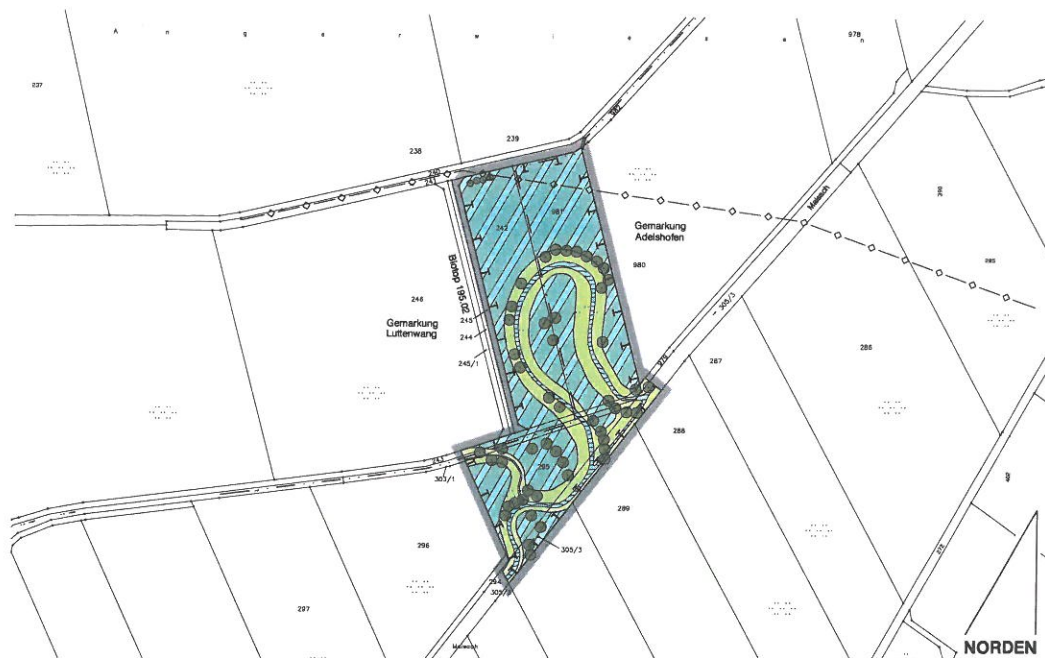
"NASSENHAUSEN-SÜD"

Übersichtsplan M 1:5000

Planbereich A



Planbereich B



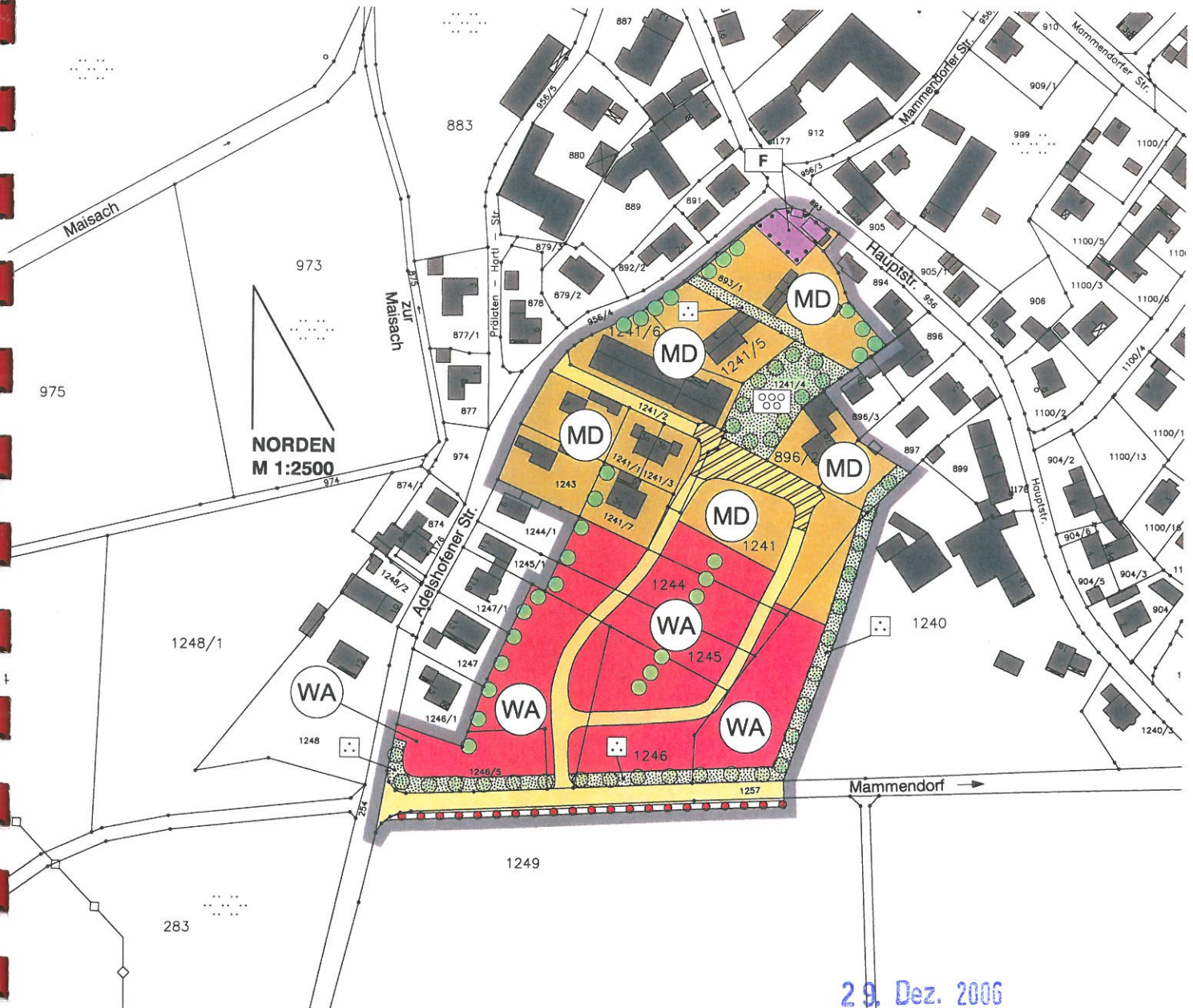
GEMEINDE ADELSHOFEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des Bebauungsplanes

"NASSENHAUSEN-SÜD"

Planbereich A



29. Dez. 2006

Schondorf, den 02.03.2006
geändert: 27.07.2006
geändert: 09.11.2006

Adelshofen, den2006

Th. J. Eckardt
Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

M. Raith
M. Raith
1. Bürgermeister

3. Änd. FN Adelsh. 09.11.06

GEMEINDE ADELSHOFEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "NASSENHAUSEN-SÜD"

Planbereich B

NORDEN
M 1:2500

Gemarkung
Luttenwang

Gemarkung
Adelshofen

Malsach

Biotope 195/02

Schondorf, den 02.03.2006
geändert: 27.07.2006
geändert: 09.11.2006

Adelshofen, den2006

29. Dez. 2006

Th. J. Eckardt
Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

M. Raith
M. Raith
1. Bürgermeister

3. Änd. FN Adelsh. 09.11.06

GEMEINDE ADELSHOFEN

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des Bebauungsplanes

"NASSENHAUSEN - SÜD"

LEGENDE

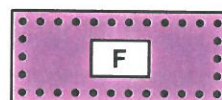
Dorfgebiet



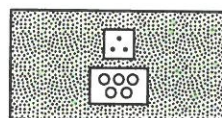
Allgemeines Wohngebiet



Fläche für den Gemeinbedarf:
Feuerwehr



Grünfläche:
Ortsrandeingrünung / Trenngrün
Obstwiese



Bäume:
Bäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen



Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsberuhigte Zone



Geh- und Radweg



Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur
Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden



Biotop



Ausgleichsfläche



Abgrabung



Fläche für die Wasserwirtschaft (Maisach)



Umgriff der 3. Flächennutzungsplanänderung



Nachrichtliche Übernahmen:

Hauptwasserleitung



Gemarkungsgrenze



Verfahrenshinweise

1. Der Beschluss zur 3. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat von Adelshofen am 18.08.2005 gefasst und am 11.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Adelshofen, den 29.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith

2. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.02.2006 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.05.2006 bis 19.06.2006 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Adelshofen öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Adelshofen, den 29.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith

3. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.07.2006 wurde mit dem Erläuterungsbericht erneut gemäß § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.09.2006 bis 02.10.2006 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Adelshofen öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Adelshofen, den 29.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith

4. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2006 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.11.2006 festgestellt.

(Siegel)

Adelshofen, den 29.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.11.2006 mit Bescheid vom 06.12.2006 Az.: 21-610-10/3 3.FINPI.Änd.Adelshofen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

Fürstenfeldbruck, den 15. Jan. 2007

.....
i. A. (Leitz
Baudirektorin)

6. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.12.2006 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan und der Erläuterungsbericht können von jedermann eingesehen werden und Auskunft über den Inhalt verlangt werden. Der Änderungsplan in der Fassung vom 09.11.2006 wurde damit wirksam.

Auf die Rechtswirkung der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)

Adelshofen, den 29.12.2006

.....
1. Bürgermeister M. Raith

GEMEINDE ADELSHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUR

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes **„NASSENHAUSEN - SÜD“**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.1 1. - 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
2. Anlass der 3. Änderung	8
3. Inhalt der 3. Änderung	8
3.1 Flächengliederung	8
3.2 Bisherige Darstellungen mit Beschreibung der Änderungen	9
3.2.1 Planbereich A	9
3.2.2 Planbereich B	10
4. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	10
4.1 Planbereich A	10
4.2 Planbereich B	10
5. Erschließung	10
6. Wasser- Löschwasserversorgung	11
7. Stromversorgung	11
8. Altlasten	11
9. Müllbeseitigung	11
10. Abwasserbeseitigung	11
11. Bodendenkmalschutz	11
12. Immissionsschutz	11
13. Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck	11
14. Plandarstellung	12
15. Verfahrensdaten und Unterschriften	12
Anlage 1: Umweltbericht	13
Anlage 2: Zusammenfassende Erklärung	18

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Die Gemeinde Adelshofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern durch RS vom 09. Oktober 1988 genehmigt wurde.
- 1.2 Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 04. November 1993 genehmigt und ist wirksam.
- 1.3 Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landratsamt Fürstentfeldbruck mit Bescheid vom 07. Januar 1998 genehmigt und ist wirksam.
- 1.4 Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zu den Bebauungsplan „Nassenhausen - Süd“ durchgeführt.

2. Anlass der 3. Änderung

2.1 Planbereich A

Die Gemeinde Adelshofen hat ihr Angebot an Bauland für Einheimische in Nassenhausen nahezu ausgeschöpft und möchte neue Bauplätze für Einheimische schaffen. Dabei soll der unorganische Ortsrand geschlossen und das Straßensystem sinnvoll ergänzt werden.

2.2 Planbereich B

der Planbereich B ist z. T. als Biotop angelegt. Die Restfläche dient als Ausgleichsfläche für den Eingriff im Planbereich A des Bebauungsplanes sowie der Aufstockung des Ökokontos der Gemeinde Adelshofen.

3. Inhalt der 3. Änderung

3.1 Flächengliederung

Der Umgriff des Planbereiches A beträgt ca. 3,38 ha und der des Planbereiches B ca. 2,3 ha. Der Gesamtumgriff der Bereiche A und B der 3. Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 5,68 ha.

Die Flächen der 3. Flächennutzungsplanänderung gliedern sich wie folgt:

Bauflächen ohne private Grünflächen	25.500 m ²
davon:	

allgemeines Wohngebiet	12.000 m ²
------------------------	-----------------------

Dorfgebiet	13.000 m ²
------------	-----------------------

Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	500 m ²
--	--------------------

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	22.900 m ²
davon:	

für den Eingriff im Bebauungsplan	6.100 m ²
-----------------------------------	----------------------

für das Ökokonto	8.500 m ²
------------------	----------------------

für das vorhandene Biotop	8.300 m ²
---------------------------	----------------------

Grünflächen	7.900 m ²
-------------	----------------------

davon:

Ortsrandeingr., Obstwiese und Trenngrün	3.400 m ²
---	----------------------

Straßenverkehrsfläche inkl. Bestand	5.000 m ²
-------------------------------------	----------------------

Umgriff insgesamt	56.800 m ²
-------------------	-----------------------

3.2 Bisherige Darstellungen mit Beschreibung der Änderungen

3.2.1 Planbereich A

- a) Der Planbereich A umfasst die bestehenden und umzuwidmenden Dorfgebietsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie die Fläche für den Gemeinbedarf.
- b) Die Feuerwehr ist beengt untergebracht. Im wirksamen Flächennutzungsplan war bisher nur das Planzeichen (F) ohne Flächenzuweisung dargestellt. Die Fläche der Feuerwehr wird auf ca. 500 m² vergrößert und dargestellt.
- c) Im Dorfgebiet war eine Obstwiese vorhanden aber nicht als Grünfläche dargestellt. Diese Obstwiese wird im Bebauungsplan und in der 3. Flächennutzungsplanänderung übernommen.
- d) Die allgemeinen Wohngebiete südlich des Handwerkerbetriebes auf Flur-Nr. 1241/5 werden dem erweiterten Dorfgebiet gemäß umgewidmet und dargestellt.
- e) Entlang der Straße nach Mammendorf im Süden war ein größerer Abstand des allgemeinen Wohngebietes durch eine private Grünfläche dargestellt. Diese Grünfläche wird nun reduziert.
- f) Im Osten des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan für das Flurstück Nr. 1240 eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche wird für die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes, des Dorfgebietes und die Grünfläche reduziert und gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan dargestellt.
- g) Die Spielplatzfläche im Flächennutzungsplan wird in eine Platzgestaltung mit Verkehrsberuhigung gemäß Bebauungsplan dargestellt.
- h) Die Erschließung war bisher nur für eine zweizeilige Bebauung dargestellt. Durch die Verbreiterung der Grundstückstiefe ist eine ringförmige Erschließung mit einem Anschluss an die Straße in Süden dargestellt.
- i) Der neu angelegt und bisher nicht dargestellte Geh- und Radweg im Süden der Straße nach Mammendorf wird dem Bestand gemäß dargestellt.

3.2.2 Planbereich B

- a) Der gesamte Planbereich B ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird in der 3. Flächennutzungsplanänderung als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur Landschaft und Boden und Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.
- b) mit der 3. Flächennutzungsplanänderung wird die bereits durchgeführte Renaturierung der Maisach in Form einer Schleife und die Anlegung der Uferbereiche als Biotop dargestellt. Diese Maßnahme erfolgte in Zusammenarbeit der Direktion für ländliche Entwicklung und wurde von dort bezuschusst. Diese Flächen können nicht als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

- c) Die Restflächen der gemeindlichen Grundstücke wurden im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Davon ist ein Teil dem Eingriff im Planbereich A zugeordnet. Die verbleibenden Ausgleichsflächen mit ca. 8.500 m² werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben. Die Zuordnung bleibt späteren Eingriffen vorbehalten.

4. **Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung** (Umweltbericht siehe Anlage 1)

4.1 Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen zum gleichwertigen Ersatz, der durch den Eingriff erfolgt auf den Ausgleichsflächen an der „Maisachschleife“. Dort werden gewässerbegleitende Gehölze gepflanzt.

4.2 Berechnung und Zuordnung der Ausgleichsfläche:

Die Eingriffsfläche ohne Bestandsflächen beträgt ca. 2,0 ha. Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 0,6 ha der Ausgleichsfläche. Gemäß Feld BI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ist ein Faktor von 0,20 - 0,50 notwendig. Wegen der umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird ein Wert von 0,30 gewählt. Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Gemeinde Adelshofen und wird dem Eingriff im Planbereich A zugeordnet. Die verbleibenden Ausgleichsflächen von ca. 0,85 ha werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt und diesem zugeordnet. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

5. Erschließung

5.1 Planbereich A

Die Baugebiete im Norden sind von der Adelshofener Str. und der Hauptstraße erschlossen. Die rückwärtigen Bauflächen im Norden hinter der Feuerwehr werden über eine Stichstrasse von Norden her erschlossen.

Die Bauflächen in der Mitte werden über die verkehrsberuhigte Zone erschlossen.

Die Baugebiete im Süden sind durch Straßenanschlüsse im Süden und Nordwesten an das örtliche Straßennetz angebunden.

Wegen der Tiefe der Bauflächen wurden die Erschließungsstraßen für eine vierzeilige Bebauung in Form eines Ringes gewählt.

Im Zentrum der Bebauung ist eine platzartige verkehrsberuhigte Zone vorgesehen. Diese dient als Kommunikations- und Spielfläche für das Gebiet.

5.2 Planbereich B

Der Planbereich B ist durch einen Feldweg im Norden des Gebietes erschlossen.

6. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Landsberied - Gruppe gesichert.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

8. Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

10. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Adelshofen ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Maisach. Das Schmutz- und Niederschlagswasser der bestehenden und geplanten Gebäude mit ihren Außenanlagen wird im Mischsystem in den Kanal und in die Maisach abgeleitet.

11. Bodendenkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).

12. Immissionsschutz

12.1 Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an, die intensiv bewirtschaftet werden. Auf die angrenzende Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einwirken.

12.2 Am südlichen Ortsrand werden die Gebäude durch eine Ortsrandeingrünung vom Fahrbahnrand der tangierenden Straße im Süden getrennt.

13. Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 (3) Ziff. 2 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen sowie die Errichtung anderer Luftfahrt-Hindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

14. Plandarstellung

Als Plangrundlage wurde eine digitale Flurkarte verwendet. Die Planbereiche A und B wurden wegen der Kleinteiligkeit der Darstellung im Maßstab M 1:2500 dargestellt. Der Übersichtsplan (S. 2) hat einen Maßstab von 1:5000.

15. Verfahrensdaten und Unterschriften

29. Dez. 2006

Schondorf, den 18.08.2005

Adelshofen, den2006

geändert: 02.03.2006

geändert: 27.07.2006

geändert: 09.11.2006

Th. J. Eckardt

Th. J. Eckardt
Dipl.-Ing. Architekt



M. Raith

M. Raith
1. Bürgermeister

Anlage 1

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich A als Wohnbaufläche, Dorfgebiet (MD) und als Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Ortsrandeingrünung dargestellt. In der 3. Flächennutzungsplanänderung wurden ein allgemeines Wohngebiet (WA) ein Dorfgebiet (MD) und eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Planbereich B ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der 3. Flächennutzungsplanänderung sind umfangreiche Ausgleichsflächen dargestellt.

1.2 wichtige Ziele

Die Gemeinde Adelshofen hat ihr Angebot an Bauland für Einheimische ausgeschöpft und möchte neue Bauplätze für Einheimische schaffen. Dabei soll der unorganische Ortsrand geschlossen und das Straßensystem sinnvoll ergänzt werden. Außerdem sollen Ausgleichsflächen für diesen Bebauungsplan und das Ökokonto der Gemeinde geschaffen werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bestands

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet A des Bebauungsplanes liegt südlich der Ortsmitte von Nassenhausen am Rande eines bebauten Bereichs. Der Umgriff besteht größtenteils aus den Restflächen landwirtschaftlicher Anwesen, die seit längerem aufgelassen sind und in der Umgebung mit Wohnhäusern und einem Handwerksbetrieb bebaut wurden.

Das Plangebiet A besteht aus extensiv genutzten Wiesen und fällt nach Norden in Richtung zur Maisach ab. Es sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,0 m UK Gelände.

Der Planbereich B liegt südlich des Planbereichs A an der Maisach. Im Umgriff befindet sich ein Biotop, die sog. „Maisachschleife“, die im Jahre 2003 angelegt wurde.

2.2 Bewertung des Zustands

Schutzgüter	Erheblichkeit
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Immiss.)	gering
Landschaft	mittel
Kulturgüter/Sachgüter	nicht betroffen
Erheblichkeit insgesamt	gering

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 12.000 m ²
Dorfgebiet	ca. 13.000 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 500 m ²
Grünflächen	ca. 3.400 m ²
Verkehrsflächen inkl. Bestand und Parkplatz	ca. 5.000 m ²
Biotop	ca. 8.300 m ²
Ausgleichsfläche	ca. 14.600 m ²
insgesamt:	ca. 56.800 m ²

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 festgesetzt. Die Garagenzufahrten, die Stellplätze und deren Zufahrten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. mit Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine auszuführen.

Im Süden des Handwerksbetriebes gehen von diesem auf das Dorfgebiet und das allgemeine Wohngebiet Schallimmissionen aus. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte in Wohn-/Mischgebieten nach DIN 18005 Teil 1 tagsüber und nachts nicht überschritten. Nordöstlich des Planungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Es ist davon auszugehen, dass durch die Tierhaltung aufgrund des Abstandes keine erhebliche Beeinträchtigung im künftigen allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten ist.

Übersicht zu den Schutzgütern und ihre Erheblichkeit:

Schutzgüter	Erheblichkeit
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Immissionen)	gering
Landschaft	mittel
Kulturgüter/Sachgüter	nicht betroffen
Erheblichkeit insgesamt	gering

- Der Eingriff in Fauna und Flora ist gering.
- Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz sind gering.
- Eine Veränderung des natürlichen Geländes liegt nicht vor.
- Die Veränderung des Landschaftsbildes ist gering.
- Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft ist gering.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

bei Nichtdurchführung der Planung würde stufenweise eine ungesteuerte Bebauung nach § 34 BauGB mit größeren Versiegelungen und eine stufenweise in Anspruchnahme der Fläche entstehen, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht entspricht.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

Zur Verringerung des Eingriffs folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- eine Reduzierung der Verkehrsflächen,
- Festsetzungen von Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind,
- Vermeidung unnötiger Geländeänderungen,
- Festsetzungen von Pflanzgeboten,
- wasserdurchlässige Oberflächenbelagsgestaltung,
- private Regenwasserrückhaltung,
- eine Ortsrandeingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung.

4.2 Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen zum gleichwertigen Ersatz, der durch den Eingriff erfolgen, werden auf den Ausgleichsflächen an der „Maisachschleife“ geschaffen. Dort werden gewässerbegleitende Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt.

Die Eingriffsfläche ohne Bestandsflächen beträgt ca. 2,0 ha. Die Ausgleichsfläche besteht aus drei Teilflächen und beträgt ca. 0,6 ha der Ausgleichsfläche. Gemäß Feld BI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ist ein Faktor von 0,20 - 0,50 notwendig. Wegen der umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplanumgriff wird ein Wert von 0,30 gewählt.

Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Gemeinde Adelshofen und wird dem Baugebiet zugeordnet. Die verbleibenden Ausgleichsflächen von ca. 8.450 m² werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt und zugeordnet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Flächennutzungsplanänderung standen keine alternativen Planungsmöglichkeiten zur Disposition, weil der Bebauungsplan bereits soweit fortgeschritten war.

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Bebauungsplanverfahren waren alle umweltrelevanten Belange bereits berücksichtigt. Zusätzliche Kenntnislücken traten nicht auf. Insofern gab es auch keine Schwierigkeiten.

7.0 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der der Umweltprüfung ergibt sich, dass sich bei der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben werden. Somit ist eine Überwachung nach § 4c BauGB nicht erforderlich.

8.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde beabsichtigt Bauland für Einheimische zu schaffen.

- Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.
- Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.
- Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird minimiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausreichend. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Die Erheblichkeit und die Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind gering (siehe tabellarische Übersicht:).

Schutzgüter	Erheblichkeit
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Immissionen)	gering
Landschaft	mittel
Kulturgüter/Sachgüter	nicht betroffen
Erheblichkeit insgesamt	gering

Schondorf, den 27.07.2006
geändert: 09.11.2006

.....
Th. J. Eckardt
Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt

Anlage 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (Nach § 6 Abs. 5 BauGB)

1. Anlass

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zu den Bebauungsplanverfahren „Nassenhausen - Süd“ durchgeführt.

2. Einleitung

Die Gemeinde Adelshofen hat ihr Angebot an Bauland für Einheimische in Nassenhausen nahezu ausgeschöpft und möchte neue Bauplätze für Einheimische schaffen.

Der Planbereich B ist z. T. als Biotop angelegt. Die Restfläche dient als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Planbereich A sowie der Aufstockung des Ökokontos der Gemeinde Adelshofen.

3. Bisherige Darstellungen

Der Planbereich A umfasst die bestehenden und umzuwidmenden Dorfgebietsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie die Fläche für den Gemeinbedarf.

Im Dorfgebiet ist eine Obstwiese vorhanden, diese war aber nicht als Grünfläche dargestellt. Entlang der Straße nach Mammendorf im Süden war ein größerer Abstand des allgemeinen Wohngebietes durch eine private Grünfläche dargestellt.

Im Osten des Plangebietes A wird eine Fläche für die Landwirtschaft als Erweiterung des allgemeinen, des Dorfgebietes und der Grünfläche dargestellt.

Die Erschließung war bisher nur für eine zweizeilige Bebauung dargestellt.

Der gesamte Planbereich B war im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, statt dieser wird die Renaturierung der Maisach in Form einer Schleife sowie die Anlegung der Uferbereiche als Biotop dargestellt.

4. Neue Darstellungen

Der **Planbereich A** umfasst die bestehenden und umzuwidmenden Dorfgebietsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie die Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Fläche der Feuerwehr wird auf ca. 500 m² vergrößert und dargestellt.

Im Dorfgebiet wird eine vorhandene Obstwiese als Grünfläche dargestellt. Die allgemeinen Wohngebiete südlich des Handwerkerbetriebes werden als Dorfgebiet umgewidmet.

Entlang der Straße nach Mammendorf im Süden wird eine reduzierte Grünfläche dargestellt.

Im Osten des Plangebietes A wird eine Fläche als Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes, des Dorfgebietes und die Grünfläche dargestellt.

Eine Platzgestaltung mit Verkehrsberuhigung wird dargestellt.

Wegen der Verbreiterung der Grundstückstiefen ist eine ringförmige Erschließung mit einem Anschluss an die Straße in Süden dargestellt.

Der neu angelegt Geh- und Radweg im Süden der Straße nach Mammendorf wird dargestellt.

Der gesamte **Planbereich B** wird als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur Landschaft und Boden sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Die Renaturierung der Maisach in Form einer Schleife und die Anlegung der Uferbereiche als Biotop sind dargestellt.

Die verbleibenden Ausgleichsflächen mit ca. 8.500 m² werden dem Ökoko-
konto der Gemeinde gutgeschrieben.

5. **Erschließung**

Die Baugebiete im Norden sind von der Adelshofener Str. und der Hauptstraße erschlossen. Die Bauflächen in der Mitte werden über die verkehrsberuhigte Zone erschlossen. Die Baugebiete im Süden sind durch Straßenanschlüsse im Süden und Nordwesten an das örtliche Straßennetz angebunden. Wegen der Tiefe der Bauflächen wurden die Erschließungsstraßen für eine vierzeilige Bebauung in Form eines Ringes gewählt. Im Zentrum der Bebauung ist eine platzartige verkehrsberuhigte Zone dargestellt.

6. **Ver- und Entsorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Landsberied - Gruppe gesichert. Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert. Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene. Die Gemeinde Adelshofen ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Maisach.

7. **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff erfolgen auf den Flächen an der „Maisachschleife“.

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 2,0 ha. Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 0,6 ha. Es wird ein Wert von 0,30 gewählt. Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden dargestellt.

Die Ausgleichsfläche ist im Eigentum der Gemeinde Adelshofen. Die verbleibenden Ausgleichsflächen von ca. 0,85 ha werden dem Ökoko-
konto der Gemeinde gutgeschrieben. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

8. Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zu den Bebauungsplanverfahren „Nassenhausen - Süd“ durchgeführt. Die Gemeinde Adelshofen möchte Bauland für Einheimische in Nassenhausen schaffen.

Der **Planbereich A** umfasst die bestehenden und umzuwidmenden Dorfgebietsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie die Fläche für den Gemeinbedarf.

Wegen der Tiefe der Bauflächen wurden die Erschließungsstraßen für eine vierzeilige Bebauung in Form eines Ringes gewählt. Im Zentrum der Bebauung ist eine platzartige verkehrsberuhigte Zone dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung sind gesichert.

Der **Planbereich B** dient als Ausgleichsfläche sowie der Aufstockung des Ökokontos der Gemeinde Adelshofen.

Der gesamte Planbereich B wird als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur Landschaft und Boden sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Renaturierung der Maisach in Form einer Schleife ist als Biotop dargestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff erfolgen auf den Flächen an der „Maisachschleife“.

Die Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Adelshofen. Ein Teil der Ausgleichsflächen von ca. 0,85 ha werden dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

Schondorf, den 20.12.2006



Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt