

Gemeinde	<b>Eresing</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Feldflecken I
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60 , 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02-0 Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de  Az.: 610-41/2-33      Bearb.: Karnott
Plandatum	09.09.2015 - Vorentwurf 20.01.2016 - Entwurf 20.01.2016

## Begründung

Inhalt	
1	Anlass und Ziel der Planung
2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen
4	Planungsinhalte
5	Wasserwirtschaft / Infrastruktur / Altlasten
6	Bodendenkmalpflegerische Belange
7	Immissionsschutz
8	Umweltprüfung und Eingriffsregelung
9	Klimaschutz und Klimaanpassung
10	Flächenbilanz
11	Auswirkung der Planung
Anlage	Umweltbericht

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eresing hat in seiner Sitzung am 12.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Feldflecken I“ beschlossen; mit der Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen und des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt.

Anlass für die Aufstellung ist der anhaltende Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde Eresing. Sie verfolgt damit das Ziel, die im neu aufgestellten Flächennutzungsplan dargestellte Absicht, im Nordwesten des Hauptorts Wohnbauflächen zu entwickeln, in verbindliche Bauleitplanung umzusetzen.

## 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nordwestlich des Siedlungsbereichs. Es grenzt im Osten und Süden an bereits bestehende Wohngebiete an; im Westen bildet ein öffentlicher Feldweg (Mitterfeldweg) die Begrenzung. Westlich daran schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und, in ca. 130 m Entfernung gelegen, eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich an. Nördlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an, in ca. 130 m Entfernung ist das Gewerbegebiet Eresing gelegen.



**Abb.:** Lage des Plangebiets auf Basis des digitalen Luftbildes der Bayerischen Vermessungsverwaltung; unmaßstäbliche Darstellung

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nrn. 594, 595, 596 und 597 in der Gemarkung Eresing und hat eine Größe von ca. 2,88 ha.

Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Ackerbauflächen genutzt, Gehölzbestände sind nicht vorhanden.



**Abb.:** Blick vom Mitterfeldweg nach Nordosten ins Plangebiet, bestehende Bebauung an der Römerfeldstraße rechts, bestehendes Gewerbegebiet im Hintergrund

Die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung der Feldstraße und der Römerstraße besteht aus 1-2 geschossigen Einfamilienhäusern mit z.T. großen, mit üblichen Siedlungsgehölzen eingewachsenen Gärten.

Das Plangebiet ist über eine Strecke von ca. 250 m von Südosten (ca. 599,0 m üNN) nach Nordwesten (ca. 595,5 m üNN) hin leicht abfallend. Bei einer Baugrunduntersuchung im März 2015 (BLASY + MADER GmbH) wurde Grundwasser in geringer Tiefe zwischen 1-2 m unter Geländeoberkante angetroffen.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohngebiet mit breiter Ortsrandeingrünung nach Westen hin dargestellt. Nördlich daran liegen weitere Wohnbauflächen bis zum Gewerbegebiet. Eine Straßenerschließung der Flächen ist durch einen Anschluss an die bestehende Feldstraße vorgesehen, welche im weiteren Verlauf (Erweiterungsschritt) nördlich der bestehenden Bebauung an die Geltendorfer Straße angebunden werden soll.

Der Mitterfeldweg ist im FNP als Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt, über welche, vom Ort aus, neben der freien Feldflur als wohnortnahe Erholungsbereich auch das Gewerbegebiet und der Bahnhof Geltendorf angebunden sind.

## 4 Planungsinhalte

### 4.1 Planerischer Leitgedanke

Das Baugebiet soll sich hinsichtlich Baustruktur und Wohndichte an dem vorhandenen Siedlungscharakter orientieren. Durch grünordnerische Festsetzungen soll ein qualitativvolles Wohnumfeld entstehen und ein Ausgleich für die Bebauung und Versiegelung des Bodens erzielt werden. Ein intakter Ortsrand als Übergang zur Landschaft soll neu entstehen, daher werden u.a. für die am Ortsrand gelegenen Parzellen 1-3 und 28-34 geringere Wandhöhen im Kombination mit steiler geneigten Dächern festgesetzt. In den zentraleren Bereichen des Baugebiets sind zudem Gebäude mit höheren Wandhöhen (bis 6,30 m) und flacher geneigten Dächern zulässig.

Bei der vorgeschlagenen Parzellierung der Grundstücke wird versucht, der vorhandenen Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen gerecht zu werden und auch kleine Grundstücke ab 450 qm für Einzelhausbebauung anzubieten. Der Bedarf wurde im Rahmen von Informationsveranstaltungen der Gemeinde für interessierte Bauwerber abgefragt.

### 4.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Art der Nutzung aus der Umgebung übernommen und eine etwas größere Nutzungsvielfalt als in einem reinen Wohngebiet ermöglicht. Wegen der geplanten Siedlungsstruktur und wegen der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Geplant sind insgesamt 34 Bauparzellen, auf denen 4 Doppelhäuser und 30 Einzelhäuser entstehen können. Im Planungsgebiet ist bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 2,6 Personen (Stand 2013; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Berechnungen) von einem Zuwachs an Wohnraum für mindestens 100 Personen auszugehen. Aufgrund der Einfamilienhausstruktur ist eher mit jungen Familien mit 3-5 Personen-Haushalten zu rechnen, so dass sich die Einwohnerzahl des Baugebiets vermutlich in der Größenordnung von > 150 Personen bewegen wird.

Das Maß der Nutzung wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination aus maximal zulässiger Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und der zulässigen Wand- und Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung festgesetzt.

Zur Beschreibung des zulässigen Versiegelungsgrades werden Überschreitungen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO in Prozent festgesetzt. Durch eine getrennte Festsetzung für Hauptgebäude und Nebenanlagen erfolgt eine genauere Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Zusätzlich werden Überschreitungen für untergeordnete bauliche Anlagen wie Wintergärten und Terrassen definiert.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weitgehend durch parzellen-übergreifende Bauräume festgesetzt. Diese geben insbesondere in der Ausnutzung der Tiefe der z.T. schmal geschnittenen Grundstücke eine hohe Flexibilität. Fest definiert sind vor allem die Abstände zur Straße und zu angrenzenden Freibereichen (Ortsrandeingrünung/Ausgleichsflächen sowie benachbarten eingewachsenen Gartenbereichen der Römerstraße). In der zentralen mittleren Baufläche werden zudem zwischen den Baufeldern größere Bereiche frei gehalten, um hier die Entwicklung eines zentralen „grünen Kerns“ zu fördern. Einzelbauräume sind im Bereich der Parzellen 28-31 vorgesehen, welche in Kombination mit der festgesetzten Hautfirststrichtung eine, dem ge-

schwungenen Straßenverlauf folgende, giebelständige Bebauung erreichen soll.

Um unerwünschte städtebauliche Umstrukturierungen zu vermeiden, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO. Es werden Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, da die Parzellierung noch nicht abgeschlossen ist und da auf den vorgeschlagenen größeren Bauparzellen 1, 2, 4 und 13 auch Doppelhäuser errichtet werden können.

#### 4.4 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und gleichzeitig eine hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Es werden grundsätzlich zwei Haustypen zugelassen: Haustyp SD<sub>I</sub> mit niedriger Wandhöhe (max. 5,20 m) und steilerem Dach (28°-42° Dachneigung) und Haustyp SD<sub>II</sub> mit größerer Wandhöhe (max. 6,30 m) und flachem Dach (18° – 26° Dachneigung). Zudem sind auch Gebäude mit versetzten Pultdächern (Haustyp  $\sqrt{PD}$  mit max. Wandhöhe 6,30 m, Dachneigung 15°-22°) zulässig, wenn der Versatz zwischen den Pulthälften max. 2,0 m beträgt)

Entsprechend werden Festsetzungen zur Wandhöhe, Firstrichtung, Dachneigung und Dachaufbauten getroffen. Die Wandhöhen ermöglichen zwei Vollgeschosse. Der untere Bezugspunkt für die Bemessung von Wand- und Firsthöhen wird in Abhängigkeit zum Straßenverlauf festgesetzt.

Festsetzungen zu zulässigen Materialien für Dächer, die Außengestaltung von Gebäuden, Anbauten und Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen sollen ein ortstypisches Erscheinungsbild des Baugebiets sichern.

#### 4.5 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Erschließung wurde in mehreren Varianten geprüft und schließlich für das Endausbaukonzept eine Ringstraße festgelegt. Damit erfolgt gleichsam eine sparsame, wie für Rettungs-, Räum- und Müllfahrzeuge komfortable Erschließung. Von der Erschließungsstraße aus sind Fußweganbindungen an den westlich des Plangebiets vorbeiführenden Mitterfeldweg als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Durch alternierende Streifen mit öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen soll eine Verlangsamung des Durchfahrtsverkehrs sowie eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums erfolgen. Im Norden wird eine Anschlussmöglichkeit der angrenzenden Flächen für eine Erweiterung des Baugebiets mit einer Verkehrsführung bis zur Geltendorfer Straße vorgehalten.

Die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen wird nicht überall fest verortet. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf gesondert hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind je Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4.6 Grünordnung

Zur Grünordnung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einen grünraumbezogenen Wohnungsbau und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Feldflur ermöglichen. So werden Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum, zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Ortsrandeingrünung getroffen. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage der Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind in geringem Umfang zulässig.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in einer Größenordnung von 4.614 qm innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Diese dienen darüber hinaus der landschaftlichen Einbindung des Gebiets, indem durch Baum- und Strauchpflanzungen ein breiter, gestufter Ortsrand nach Westen und Norden, den privaten Freibereichen vorgeschaltet, ausgebildet wird. Das Regenrückhaltebecken wird in die Ortsrandeingrünung integriert und kann durch naturnahe Ausformung einen Beitrag zur abwechslungsreichen Lebensraumausstattung leisten.

## **5 Belange von Wasserwirtschaft / Infrastruktur / Altlasten**

### **5.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Baugrundgutachten (BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee vom 25.03.2015) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Das gesamte Niederschlagswasser ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Plangebiets einzuleiten.

Nach Berechnung ist ein Volumen von 718m<sup>3</sup> erforderlich, bei einer Sohlenhöhe von ca. 593,50 m üNN und einer Einstauhöhe von 594,50 m üNN kann ein Rückhaltevolumen von ca. 746m<sup>3</sup> geschaffen werden.

Der bestehende Regenwasserkanal, aus dem Baugebiet Römerstraße kommend, wird angeschlossen und ertüchtigt, eine entsprechende Sicherung erfolgt über ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Eresing zwischen den Parzellen Nr. 12 und 13.

### **5.2 Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Das Baugebiet liegt abseits von oberirdischen Gewässern und ist hochwasserfrei.

Im Rahmen der Erstellung des genannten Baugrundgutachtens wurde bei der Geländeuntersuchung Grundwasser in geringer Tiefe zwischen 1-2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Sollte daher bei Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen werden, so ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Dies gilt auch für den Fall, dass Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. beim Kellerausbau, oder wenn das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. bei Bauwasserhaltung.

Mit staunassem Untergrund ist durch vorhandenes Grundwasser und dem Auftreten von Oberflächen- und Schichtwasser in jedem Fall zu rechnen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass sämtliche unter Geländeoberkante einbindende Bauteile (Kellergeschosse, Lichtschächte, außen liegende Kellerzugänge, etc.) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind.

### **5.3 Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete**

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Sämtliche Neubauten sind an die Wasserversorgung anzuschließen. Es ist auf ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser zu achten.

### **5.4 Abwasserentsorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern bedürfen einer Genehmigung nach § 58 WHG.

## 5.5 Technische Infrastruktur

Für die Elektrizitätsversorgung des Baugebiets wird nach Auskunft des Versorgungsträgers, den Stadtwerken Fürstenfeldbruck, die Errichtung einer neuen Trafostation im südlichen Bereich des Baugebiets erforderlich. Zu diesem Zwecke wird in der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation mit einer Fläche von rund 20 qm festgesetzt. Diese kann über die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen und die öffentliche Grünfläche angedient und durch Abpflanzungen gestalterisch integriert werden.

## 5.6 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind im amtlichen Kataster keine Altlastenverdachtsflächen aufgeführt. Sollten Auffälligkeiten des Bodens bei Bauarbeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

## 6 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Nähebereich des Bebauungsplans liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7932-0119 Straße der römischen Kaiserzeit.
- D-1-7932-0060 Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

Aufgrund einer nur ca. 80m entfernt verlaufenden Straße der römischen Kaiserzeit muss im Plangebiet bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung bislang unbekannter zeitgleicher Siedlungs- und Bestattungsplätze, sowie von zur Straße gehörigen Materialentnahmegrube gerechnet werden. Zudem ist aufgrund eines nur ca. 200 m entfernt gelegenen Reihengräberfeldes des frühen Mittelalters mit weiteren frühmittelalterlichen Bodendenkmälern im Plangebiet zu rechnen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Telefongespräch am 24.11.2015, 9:00 Uhr mit dem zuständigen Gebietsreferent) wurde vereinbart, dass Hinweis im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DschG (Rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen) erfolgen soll und dass bei Beginn der Baumaßnahme für die Erschließungsstraße das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren ist. Ein Vertreter des BLfD wird zu Beginn der Erdarbeiten - Abtrag der Humusschicht - vor Ort die Abgrabung beurteilen. Anschließend kann die Freigabe für das gesamte Baugebiet erfolgen.

Auf die Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz DSchG sowie die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei Bodeneingriffe aller Art im Nähebereich von bekannten Bodendenkmälern wird hingewiesen. Die Denkmalrechtliche Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

## 7 Immissionsschutz

Um innerhalb der dichten Bebauung starke Lärmimmissionen durch geräuschintensive Luftwärmepumpen zu vermeiden, werden auf Anraten der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Diese regeln die maximal zulässige ins Freie abgestrahlte Schalleistung für Luftwärmepumpen (50dB(A)) und verweisen auf den entsprechenden Leitfaden "Tief-frequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 des Landesamtes für Umwelt.

## 8 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

In dem der Begründung als Anhang beiliegenden Umweltbericht (Christoph Goslich-Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Dießen - St. Georgen) werden die aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Parallel zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung der Ausgleichsbedarf ermittelt und ebenfalls im Umweltbericht dargelegt. Der erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen von 4.799 qm wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen und festgesetzt.

## 9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Intensive Eingrünung und Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebiets, lockere Baustrukturen insbesondere zur freien Landschaft hin, Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün im Straßenraum, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit



<p><b>Extreme Niederschläge</b></p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Minimierung der Flächenversiegelung durch geringe GRZ, Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken und verzögerte Abgabe an den Vorfluter</p>
---	--

<p><b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b></p>	<p><b>Berücksichtigung</b></p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Festsetzungen zu kompakten Bauweisen (einfach Grundrisse und Reduzierung von Dachaufbauten) – damit Energieeinsparung; Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz und damit gute Erreichbarkeit des Bahnhofs Geltendorf; Festsetzung der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen, Gebäudeausrichtung nach Südwesten - dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Anpflanzung von Gehölzen</p> <p>Grundsätzlich Standort ohne hohe Funktion der Treibhausgas-Senkung</p>

## 10 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,88 ha, davon entfallen auf öffentliche Verkehrsflächen rund 0,38 ha (davon ca. 950 qm Verkehrsbegleitgrün mit öffentlichen Stellplätzen und 480 qm Fuß- und Radwege), auf Grünflächen 0,54 ha (davon 580 qm öffentliche Grünflächen und 4850 qm Ausgleichsflächen inkl. Regenrückhaltebecken). Es verbleiben als Nettobauland Allgemeines Wohngebiet damit rund 1,96 ha.

## 11 Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Eresing ist bestrebt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans zügig die Erschließung des Baugebiets und die Vergabe der der Gemeinde verbleibenden Baugrundstücke einzutreten, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Weitere Grundstücke verbleiben bei den jetzigen Grundstückseigentümern für Eigenbedarf, so dass mit einer kurz- bis mittelfristigen Aufsiedelung des Baugebiets zu rechnen ist.

Die Gemeinde Eresing rechnet nach Deckung des vorhandenen Eigenbedarfs der ansässigen Bevölkerung mit einem moderaten Zuzug weiterer Bauwerber und mit entsprechenden Wachstumsgewinnen, um die vorhandene soziale Infrastruktur auch dauerhaft auslasten zu können.

Gemeinde:

Eresing, den .....

.....  
(Josef Loy, Erster Bürgermeister)