



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Klausenberg II, Erweiterung Südost“, Hohenpolding**

Gemeinde	Hohenpolding
Landkreis	Erding
Regierungsbezirk	Oberbayern

Begründung
zum **Entwurf vom 05.03.2024**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenpolding
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alfons Beilhack
Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum/ Dateiname:

05.03.2024

22305-Begruend-BP-2E-v-240305.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:	4
1.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	5
1.4	Anwendung des Verfahrens nach § 215a BauGB (ursprünglich § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung	9
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	9
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	9
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	9
3.2	Topografie	11
3.3	Bodenbeschaffenheit	11
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	12
3.5	Altlasten und Kampfmittel	12
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	12
4.1	Planungsziele	12
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Gebäudegestaltung	16
5.5	Erschließung und Verkehr	16
5.5.1	Verkehrerschließung	16
5.5.2	Ruhender Verkehr	17
5.6	Versorgung	17
5.6.1	Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung	17
5.6.2	Elektrische Energieversorgung	17
5.6.3	Telekommunikation- und Fernseekabel	18
5.7	Entsorgung	18
5.7.1	Abfallbeseitigung	18
5.8	Wasserwirtschaft	18
5.8.1	Schutzgebiete	18
5.8.2	Oberflächengewässer	18

5.8.3	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser	18
5.8.4	Hang-, Schicht – und Grundwasser	19
5.9	Immissionen- und Emissionen	19
5.10	Erneuerbare Energien	20
5.11	Grünordnung	21
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
5.13	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	22
5.14	Landwirtschaft und Wald	22
5.15	Denkmalschutz	22
5.16	Geländemodellierungen	23
6	FLÄCHENBILANZ	23
7	ANHANG	24
7.1	Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung	24
7.2	Umweltbezogene Einzelfallprüfung vom 22.02.2023	25

Hinweis: Die farbig markierten Stellen weisen auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Begründung in der Fassung vom 07.03.2023 hin.

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel der Gemeinde Hohenpolding, ein Wohnbaugebiet als notwendige Ergänzung der bestehenden Bauflächen am Hauptort Hohenpolding auszuweisen, um die große Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken, v.a. auch für die heimische ortsansässige Bevölkerung zu decken.

Derzeit kann die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht bedient werden, weil von Seiten der Gemeinde keine freien Parzellen mehr im Ortsteil Hohenpolding zur Verfügung stehen.

Wegen der starken Bedarfsnachfrage soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen.

Die Gemeinde Hohenpolding hat deshalb am 29.12.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – erstellt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung und bildet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die vorliegende Planung zielt primär auf eine Bedarfsdeckung gemeindeangehöriger Personen ab und soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden, um eine mittelfristige Steuerung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen und somit eine günstigere Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kinderhaus) zu ermöglichen.

1.2 Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:

Die Bevölkerungszahl sowohl der Region München als auch des Landkreises Erding ist in der Vergangenheit kräftig gestiegen und auch zukünftig ist ein deutliches Wachstum prognostiziert. Die Gemeinde Hohenpolding verzeichnete ab 2014 - nach mehreren Jahren mit Einwohnerverlusten - ebenfalls bis 2022 einen Bevölkerungsanstieg von insgesamt 229 Einwohnern, (entspricht einem Wachstum von insgesamt ca. 16,3 %, d.h. ca. 2 % jährlich).

Jahr	Einwohnerzahl Gemeinde Hohenpolding	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in %
2012	1418		
2013	1409	-9	- 0,63 %
2014	1459	+50	+ 3,42 %
2015	1499	+40	+ 2,74 %
2016	1544	+45	+ 3,00 %
2017	1566	+22	+ 1,43 %
2018	1592	+26	+ 1,66 %
2019	1585	-10	- 0,63 %
2020	1581	-4	- 0,25 %
2021	1593	+12	+0,76 %
2022	1641	+48	+ 3,01 %

Tabelle 1: Statistische Entwicklung: Zahl der Einwohner in Hohenpolding von 2012 bis 2022, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, Angaben Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen

Somit ist die Bevölkerungsvorausberechnung bis 2028 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, die eine Bevölkerungszahl von 1480 bis 2028 prognostiziert, bereits derzeit um mehr als 160 Personen überholt. Dieser Bevölkerungsanstieg beruhte u.a. auf der Umsetzung des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets „Klausenberg II“ und „Klausenberg II, Erweiterung“.

Der Einwohnerzuwachs wird von der Gemeinde Hohenpolding für die mittelfristige Entwicklung auch für die Folgejahre erwartet. Derzeit kann die starke Nachfrage nach Baugrundstücken, v.a. auch von ortsansässigen Interessenten nicht bedient werden, weil von Seiten der Gemeinde keine freien Parzellen mehr zur Verfügung stehen.

Durch die Ausweisung des vorliegenden Baugebiets soll die Einwohnerzahl mittelfristig relativ konstant oder leicht steigend gehalten werden und einer Überalterung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Durch die mittelfristige Steuerung der Bevölkerungsentwicklung (das Baugebiet soll in Bauabschnitten umgesetzt werden) soll eine günstige Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kinderhaus) ermöglicht und das noch vorhandene private Versorgungsangebot in seinem Fortbestand gesichert werden. Zudem leistet die Gemeinde damit auch einen Betrag zur Wohnraumversorgung in der von Wachstum geprägten Region München, insbesondere dem wachstumsstarken Flughafenumland.

1.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Das BauGB räumt der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) werden daher ermittelt und geprüft.

Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Für Hohenpolding wurden die Baulückensituation und unbebaute Innenbereiche überprüft und analysiert. Folgende möglichen Bereiche sind noch nicht bebaut:

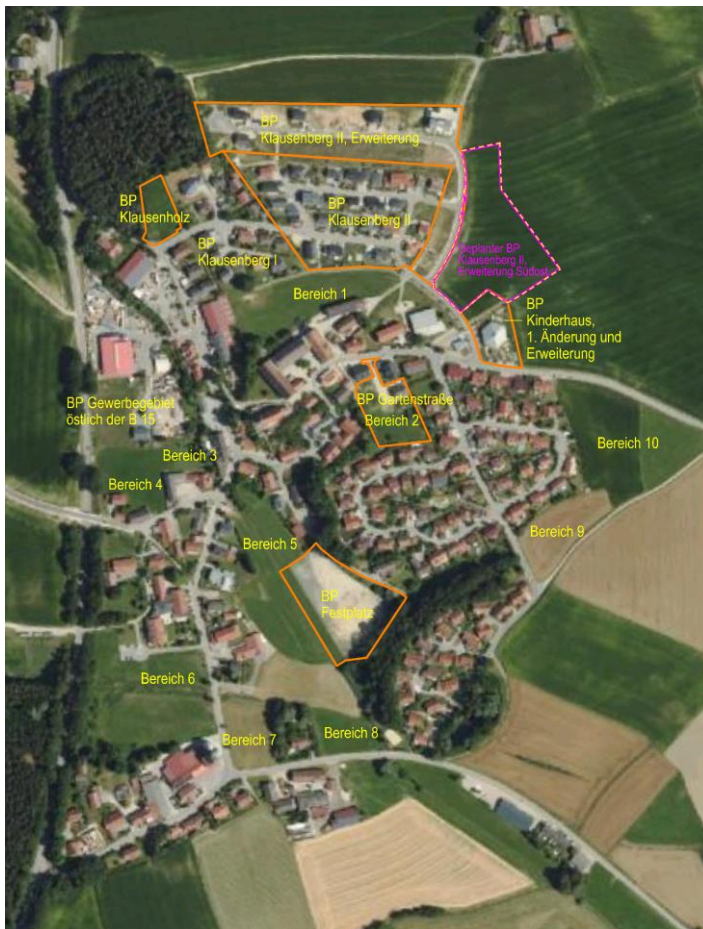


Abb. 1: Luftbild Hohenpolding mit noch nicht bebauten Bereichen, unmaßstäblich
 Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 02.03.2023,
 © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die möglichen Potenziale der Innenentwicklung sowie noch nicht bebaute Bereiche im Außenbereich, aber mit Darstellung als WA im Flächennutzungsplan in Hohenpolding können laut Angabe der Gemeinde aus folgenden, unterschiedlichen Gründen nicht genutzt werden:

Bereich	Flurnummer/n Gemarkung Hohenpolding	Beschreibung/ Begründung
1	Teilfläche 1/0	Das Grundstück steht nicht zum Verkauf. Es liegt zudem in einer Senke, die nicht bebaut werden soll (mit Retentionsmulde für „Baugebiet Klausenberg II“, teilweise für „Baugebiet Klausenberg II, Erweiterung“ und „Baugebiet Klausenberg II, Erweiterung Südost“).
2	134/9	Das Grundstück steht nicht zum Verkauf. Der nordöstliche Bereich des Grundstücks ist bereits mit zwei Reihenhäusern bebaut, für die südliche Baulücke existiert Baurecht für 6 Parzellen durch „BP Gartenweg“, Bauparzellen in privater Hand, Bereich wird sukzessiv bebaut, ein Gebäude davon bereits realisiert
3	16/7	Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit ein Kinderspielplatz und soll nicht bebaut werden.
4	169/0 16/14	Die Grundstücke sollen freigehalten werden für eine eventuelle Erweiterung des Gewerbegebietes Hohenpolding. Zudem ist eine Wohnbebauung neben einem Gewerbegebiet nur sehr eingeschränkt möglich.
5	22/0 30/0	Die Grundstücke liegen direkt an einem Gewässer (Rechlfinger Bach) und sind daher für ein Baugebiet ungeeignet. (Hochwassergefahr!) Zudem ist ein Teilbereich als Festplatz (Gemeinbedarfsfläche) ausgewiesen.
6	27/0 und 50/0 184/0	Die Grundstücke sind im Eigentum des Besitzers des Pflegeheims Christianum und stehen nicht zum Verkauf, da diese für eine eventuelle Erweiterung des Pflegeheims benötigt werden. Zudem liegen die Grundstücke direkt an einem Gewässer und sind daher nicht geeignet für ein Baugebiet. (Hochwassergefahr!)
7	42/0	Das Grundstück dient als Fläche für Land- und Forstwirtschaft und steht nicht zum Verkauf.
8	33/0	Das Grundstück dient als Fläche für Land- und Forstwirtschaft und steht nicht zum Verkauf. Zudem liegt das Grundstück direkt an einem Gewässer und ist daher für ein Baugebiet ungeeignet. (Hochwassergefahr!)
9	136/0	Das Grundstück im Außenbereich ist im Flächennutzungsplan als geplantes WA dargestellt, steht aber nicht zum Verkauf. Somit kann dieses Grundstück nicht vorrangig überplant werden.
10	137/0	Das Grundstück im Außenbereich ist im Flächennutzungsplan als geplantes WA dargestellt, steht aber nicht zum Verkauf. Somit kann dieses Grundstück nicht vorrangig überplant werden.

Abb. 2: Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotenziale/ noch nicht bebaute Bereiche im Außenbereich aber mit Darstellung als WA im Flächennutzungsplan in Hohenpolding

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und der sonstigen Baupotenziale und Baulücken von Hohenpolding ergab, dass im Innenbereich und Bauflächenbestand nur sehr wenige bzw. kaum ausreichende Entwicklungspotenziale bestehen. Grundstücke im Innenbereich, die aktuell noch nicht bebaut sind, sind nicht ausreichend geeignet, oder sind bereits anderen Flächennutzungen vorbehalten und befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Hohenpolding und können auch in absehbarer Zeit nicht erworben werden.

Anhaltspunkte für mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. durch die Aufgabe einer Landwirtschaft hat die Gemeinde Hohenpolding derzeit nicht. Brachflächen bzw. Konversionsflächen und Gebäudeleerstände im größeren Rahmen sind derzeit nicht vorhanden.

Andere Flächen im Außenbereich, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, sind derzeit ebenso nicht verfügbar. Die geplante Baulandausweisung in der erforderlichen Größe kann somit nur am geplanten Standort erfolgen. Zudem kann mit dem gewählten Geltungsbereich langfristig eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Hohenpolding erreicht werden.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Vom Büro EGL wurden mehrere städtebaulichen Varianten ausgearbeitet, die mit der Verwaltung und dem Gemeinderat diskutiert wurden. Die städtebaulichen Varianten unterschieden sich v.a. hinsichtlich der Erschließungsart (Ringerschließung, Sticherschließung), der Anbindung an die vorhandene Straße

„Am Klausenholz“ (südlich oder nördlich) und entsprechender Lage der Wendeanlage sowie der Lage der Doppelhäuser und beinhaltet ursprünglich nur eine fußläufige Erschließung und langfristige Anbindung in Richtung Osten (Schulstraße). Auf Wunsch der Gemeinde Hohenpolding wurde diese Anbindung auch durch eine Verkehrsfläche erweitert, so dass langfristig eine Verbindung zur Schulstraße ermöglicht werden soll. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 07.02.2023 vom Gemeinderat Hohenpolding ein Städtebaukonzept mit einer internen Erschließungsstraße mit Wendeanlage und insgesamt 12 Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften gebilligt.



Abb. 3: Städtebaukonzept vom 07.02.2023 (Grundlage für Bebauungsplan), unmaßstäblich

1.4 Anwendung des Verfahrens nach § 215a BauGB (ursprünglich § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Der vorliegende Bebauungsplan ist bisher im Verfahren nach dem alten §13b BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 lag in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023 öffentlich aus, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.04.2023 bis 31.05.2023.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Sommer 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf.

Um Rechtsklarheit bezüglich der Regelung des § 13b BauGB zu schaffen, wurde ein neuer § 215a BauGB eingeführt - eine "Reparaturvorschrift" mit dem Titel „Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung“. Dieser § 215a BauGB ersetzt den § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wurde. Die Gesetzesänderung, die mit Gesetz vom 20. Dezember 2023 beschlossen wurde, und im Bundesgesetzblatt am 22. Dezember 2023 verkündet wurde (BGBl. 2023 Nr. 394) trat zum 1. Januar 2024 in Kraft. Der neu geschaffene § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Für den Fall, dass die Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, kann die Stadt/Gemeinde weiterhin von der Durchführung einer vollwertigen Umweltprüfung absehen und auch auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs verzichten.

Da das Verfahren gemäß dem neuen § 215a BauGB fortgesetzt werden soll, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls vom Planungsbüro EGL Landshut, (Entwicklung und Gestaltung von Landschaft) mit Datum vom 22.02.2024 beauftragt und durchgeführt. Der Inhalt und die zusammenfassenden Aussagen dieser Einzelfallprüfung wurden im Zuge der Erstellung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erding abgestimmt und dem Ergebnis zugestimmt. Die umweltbezogene Einzelfallprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. (Vgl. Anhang)

Somit kann das Bauleitplanverfahren nach § 215a BauGB fortgesetzt werden und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. (Vgl. Ziffer 5.12).

Die ursprünglich gemäß altem § 13b BauGB erforderlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

So liegt die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2) bei einer Nettobaupläche von 9.360 m² bei 3.744 m² und somit unterhalb des relevanten Grenzwertes von 10.000 m²:

Berechnung: WA: 9.360 m² x 0,40 = 3.744 m²

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Ausweisung als WA) begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, da das Planungsgebiet an das Allgemeine Wohngebiet „Klausenberg, Teil II“ bzw. dessen Erweiterung („Klausenberg II, Erweiterung“) angrenzt. Im Süden bzw. Südosten grenzt das Planungsgebiet außerdem an die Ortsmitte von Hohenpolding mit den Gemeinbedarfsflächen der Mehrzweckhalle und des Kinderhauses. Die Anbindung kann im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets als angemessen und ausgewogen betrachtet werden.

Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB bedeutet auch, dass die Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt sind, da die Kriterien hierfür weiter gefasst sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hohenpolding gehört der Region München und in dieser Region dem Nahbereich des Unterzentrums Taufkirchen/Vils an. Raumstrukturell sind der Gemeinde Hohenpolding keine besonderen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugeordnet.

Im Regionalplan stellt das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich der Gemeinde Hohenpolding besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Das zur Festsetzung vorgesehene Gebiet ist in diesem Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft, aus dem der vorliegende Bauleitplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, werden im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom [20.12.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom [03.07.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom [24.07.2023 \(GVBl. I S. 371\)](#).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Hohenpolding im Anschluss an das Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“. Im Westen grenzt die Straße „Am Klausenholz“ an, die südwestliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Straße „Klausenberg“. Die Erweiterung des Kinderhauses schließt im Südosten an.

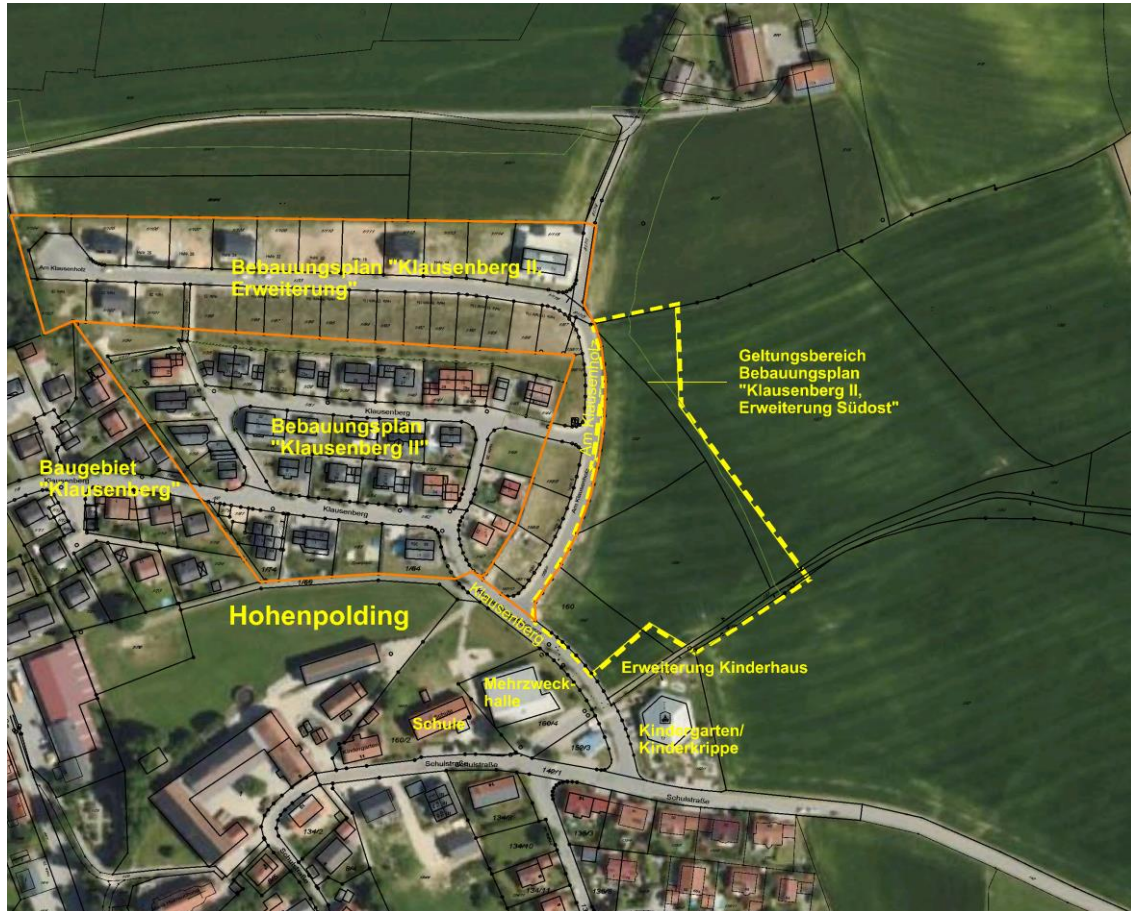


Abb. 4: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, gelb gestrichelt umrandet, unmaßstäblich,
 Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 28.02.2023,
 © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch die Straße „Am Klausenholz“, dann Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“
- Im Südwesten durch die Straße „Klausenberg“, dann Mehrzweckhalle und Schule
- Im Südosten durch die Erweiterung Kinderhaus mit Krippe und Kindergarten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 12.725 m²,
 ca. 12.725 m² = ca. 1,3 ha und schließt folgende Flurnummern bzw. Teilflächen ein:

Gemarkung Hohenpolding:

derzeitige Nutzung:

Fl.-Nr.

157, Teilbereich	landw. Fläche (Acker)
158	landw. Fläche (Acker)
159	landw. Fläche (Acker)
159/1 Teilbereich	Randstreifen Straße „Am Klausenholz“)
160, Teilbereich	landw. Fläche (Acker)
153, Teilbereich	nicht vermarkter Feldweg (landw. Fläche)
154; Teilbereich	landw. Fläche (Acker), nicht vermarkter Feldweg

Bewertung der angrenzenden Bereiche

Bestand: Allgemeines Wohngebiet (WA):

Durch die vorliegende Planung wird das bestehende Wohngebiet erweitert bzw. gleichartig fortgeführt, so dass in diese Richtungen keine Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen.

Landwirtschaftliche Flächen:

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet. Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

Gemeinbedarfsflächen:

Bedenkliche negative Wechselwirkungen hinsichtlich des angrenzenden Kinderhauses mit Freiflächen im Süden sind derzeit nicht erkennbar, zumal ein großer Teil an die geplante öffentliche Grünfläche anschließt. (Bezüglich Immissionen/Emissionen siehe Ziffer 5.9)

3.2 Topografie

Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden und von Westen nach Osten stetig an. Die Geländehöhen bewegen sich dabei von ca. 494 m üNN (Südwesten) bis ca. ca. 501,50 m üNN (Nordbereich), wobei v.a. entlang der Westgrenze Steigungen mit ca. 10% erreicht werden.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Laut UmweltAtlas Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, sind im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebiets fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) und auf der im westlichen Teilfläche fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) zu erwarten. Die Böden haben meist eine durchschnittliche Bonität. Laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Ackergrundstück mit **mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit**. Die Ackerzahlen der überplanten Fläche liegt um den Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Ein aktuelles Baugrundgutachten ist nicht vorhanden, da für den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Klausenberg II, Erweiterung“ eine Bodenuntersuchung vom Büro für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, vom 08.07.2019 vorliegt und für das Plangebiet ähnliche Bodenverhältnisse erwartet werden.

Danach liegt das Bauvorhaben im Bereich tertiärzeitlicher Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, die von würmeiszeitlichen Windablagerungen (Löß) und Verwitterungsbildungen (Hanglehme), überlagert werden. Als Bodenaufbau lässt sich zusammenfassend festhalten, dass unter dem ca. 0,6 m mächtigen Ackerboden zunächst bindige Deckschichten bis in rund 1,1 bis 1,8 m Tiefe als überwiegend steife bis halbfeste feinsandige und tonig Schluffe bzw. schluffige Tone angetroffen wurden und darunter bis zur Endteufe (4,7 m unter GOK) schwach schluffige bis schluffige Feinsande folgen.

In der digitalen ingenieurgeologischen Karte finden sich für den nördlichen und östlichen Bereich folgende Baugrundhinweise: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar. Im westlichen Geltungsbereich wird auf die mäßige Frostempfindlichkeit hingewiesen.

Bodenschutz

Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731. Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, den anfallenden Oberboden abzutragen und auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wieder aufzubringen.

Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht werden. Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. dem Aufbringen auf einer Fläche mit mehr als 500 m² oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung.

Versickerungsfähigkeit

Laut o.g. Baugrunderkundung sind die bindigen Deckschichten aufgrund ihrer Kornzusammensetzung als sehr gering leitend einzustufen ($k_f = 1 \times 10^{-7} - 1 \times 10^{-9}$ m/s). Die schluffigen Sande weisen etwas bessere Versickerungseigenschaften auf, der ermittelte k_f -Wert von rund 1×10^{-5} bis 1×10^{-6} m/s liegt noch innerhalb des - gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 – geforderten Bereichs zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-3} m/s. Erfahrungsgemäß verschlechtert sich die Sickerleistung gerade in feinsandigen Böden durch den kaum zu vermeidenden Eintrag von Feinteilen und auch durch die Mobilisierung natürlich vorhandener Feinanteile. Eine dauerhafte Versickerung kann daher

erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden, so dass das Gutachten empfiehlt, das anfallende Oberflächenwasser wie geplant, abzuleiten.

3.4 Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für die Wasserversorgung sind nicht vorhanden.

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Die digitale hydrogeologische Karte des Umweltatlas Geologie/Hydrogeologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigt die Grundwassergleichen bei ca. 480 m üNN. Bei Mindestgeländehöhen von ca. 494 m üNN ist von einem großen Grundwasserflurabstand von ca. 10 -15 m auszugehen.

Laut o.g. Baugrunderkundung für das angrenzende Baugebiet wurde bei den durchgeführten Bohrungen kein zusammenhängendes Grundwasser angetroffen, allerdings sind lokal und in unterschiedlichen Tiefen Schichtwasser-vorkommen erkundet worden. Diese jahreszeitlich und witterungsbedingt auftretenden Schichtwässer sind in der Regel an Schichtgrenzen zwischen durchlässigeren und weniger durchlässigen Böden gebunden, sind jedoch erfahrungsgemäß gering ergebnisreich.

Im Baugrundgutachten werden bauwerksabdichtende Maßnahmen für die Untergeschosse empfohlen.

Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen.

Gemäß BayernAtlas\Naturgefahren\Hochwasser ist das Planungsgebiet auch nicht als wassersensibler Bereich eingestuft, d.h. er ist kein vom Wasser beeinflusster Bereich mit z.B. zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung und gemäß der Stellungnahme des Sachgebiets Bodenschutz des Landratsamtes Erding vom 25.05.2023 liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

Da das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg keinen starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Ausläufer der Bombardierung bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind und ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Als Ziel der Planung soll eine maßvolle bauliche Entwicklung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der bestehenden Ausgangssituation. Die neue Bebauung soll das bestehende Wohngebiet nach Osten und Norden hin erweitern und zur Landschaft einen neuen Ortsrand ausbilden.

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Gemeinde als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, mit Einzel- und Doppelhaus-Parzellen mit überwiegend 2-geschoßiger Bebauung zu planen. Am - relativ ebenen -

nördlichen Ende der bestehenden Haupterschließungsstraße soll zusätzlich die Möglichkeit für größere Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten geschaffen werden, um das Angebot an Mietwohnungen im Ort zu erweitern.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für insgesamt 17 Bauparzellen mit 11 Einzelhäusern (drei davon als Mehrfamilienhaus) und 3 Ein- oder Doppelhäusern geschaffen.

Die Parzellengrößen weisen eine Bandbreite von ca. 278 bis 932 m² auf und sind dem heutigen familiären Lebensraumbedarf mit Haus und Garten angepasst. Dies ermöglicht einerseits einen schonenden Baulandverbrauch bei guter Wohnqualität und andererseits die Eigentumbildung weiter Teile der Bevölkerung.

Die Festsetzungen (insbesondere Baufenster, Haustypen, Dächer, Firstrichtung) sind sehr großzügig gestaltet, dass neben den traditionellen dörflichen Bauformen auch modernere Baukörper zulässig sind und möglichst viele individuell gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können.

Bezüglich der Erschließung des Baugebietes bietet sich – im ersten Realisierungsschritt - nur eine Stickerschließung mit großzügigem Wendebereich an, die an der Straße „Am Klausenholz“ im Kreuzungsbereich mit der Straße „Klausenberg“ anschließt. Zudem wird langfristig die Möglichkeit freigehalten, Richtung Südosten eine Erweiterung vorzunehmen. Aus diesem Grund ist hier eine 6,0 m breite Verkehrsfläche mit 2,0 m breiten Gehweg festgesetzt, die später realisiert werden könnte. Wie bereits in Ziffer 1.2 beschrieben, soll die Erschließung des Baugebiets abschnittsweise erfolgen, um eine mittelfristige Steuerung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB):

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und innerhalb des Geltungsbereichs sollen ausschließlich zulässig sein:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der Lage am Ortsrand und wegen der bereits bestehenden benachbarten überwiegenden Wohnnutzung werden Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen auch zusätzlichen Kundenverkehr mit entsprechendem Stellplatzbedarf verursachen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bei einem Verfahren nach § 13b BauGB, welches die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, unzulässig.

Das Allgemeine Wohngebiet wurde aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Möglichkeit von Doppelhäusern, Überschreitung der GRZ bis 0,7, Anzahl der Wohneinheiten) in ein WA 1 und WA 2 differenziert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das WA 1 und WA 2 wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Wand- und Firshöhen geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das WA 1 und das WA 2 beträgt 0,4.

Im Zusammenhang mit der Berechnung der GRZ wird darauf hingewiesen, dass die Grundflächen der Terrassen als Teil der Hauptanlage auf die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen sind.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Für

das WA 1 bedeutet dies, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Da für das WA 2 diese Überschreitung - in Abhängigkeit der realisierten Zahl der Wohneinheiten und somit nachzuweisenden Stellplätzen - nicht ausreichend ist, wurde hier eine zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,7 festgesetzt. (Festsetzung D.2.1). Im WA 2 können die Gebäude der jeweiligen Parzellen die GRZ von 0,4 einhalten; die Überschreitung der GRZ erfolgt aufgrund der Grundfläche durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Aufgrund der flächensparenden, dichteren Bauweise ist eine mögliche Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (50%, bis maximal 0,6) nicht ausreichend, so dass eine mögliche Überschreitung bis zu einer rechnerischen Gesamtgrundfläche von 0,7 festgesetzt wurde.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Tiefgaragen zu den „baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ zählen und somit bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind.

Zulässige Anzahl der Geschosse

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet ist je nach Ausgangslage differenziert geregelt und führt zu unterschiedlichen Gebäudetypen.

Für die überwiegende Anzahl der Wohngebäude sind – wie in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenso festgesetzt - 2 Geschosse zulässig, bei denen beim Bau eines Einzelhauses zwischen Gebäudetyp 1 (I+D) oder Gebäudetyp 2 (II) gewählt werden kann. Dies ermöglicht einen harmonischen Übergang zum anschließenden Baubestand sowie zur angrenzenden Landschaft. Auf der relativ ebenen Fläche im Norden des Geltungsbereichs können auf den Parzellen 1 und 2 größere Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss (Gebäudetyp 4) erstellt werden. Im angrenzenden Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“ wurden an der Ostgrenze ebenfalls größere Gebäude (z.B. Parzelle 1) zugelassen, so dass sich hier ein gemeinsamer städtebaulicher Schwerpunkt ausbildet.

Bei Erstellung eines Doppelhauses müssen mindestens zwei Geschosse in Form des Gebäudetyps 2 (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) realisiert werden.

Da sich aufgrund des nach Süden geneigten Hanges und der – vorhandenen oder geplanten - Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen („Am Klausenberg“ bzw. der geplanten Stichstraße) größere Höhenunterschiede des Bestandsgebietes ergeben, sind auf Parzelle 7 zwingend drei Geschossen zu errichten, um Auffüllungen von 3,0 m oder mehr zu vermeiden. Dies kann in Form von einem Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (Gebäudetyp 3) oder einem Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Gebäudetyp 5) realisiert werden, Da auch die Parzellen 4a, 4b, 8 und 14 voraussichtlich von der Erschließungsstraße her höher angeschlossen werden, als teilweise das Bestandsgebiet liegt, wird bei diesen Parzellen zur Belichtung von Fenstern an der Gebäudesüdseite und z.T. Gebäudewestseite (Parzelle 14) eine Wandhöhe bis max. 9,0 m zugelassen. Hierbei ergibt sich kein weiteres Vollgeschoss.

Zulässige Wand- und Firsthöhen

Bezugspunkt für Wandhöhen:

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich bei allen Gebäuden aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut und bei Gebäuden mit Untergeschoss zusätzlich aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut.

Die maximale Oberkante Erdgeschoss und Garage/ Nebengebäude wird über den jeweiligen festgelegten Höhenbezugspunkt geregelt. (Vgl. Ziffer D.6.2).

Die zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind differenziert nach Geschossigkeit festgelegt und reichen von maximal 4,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I+D, Gebäudetyp 1) bis zu maximal 7,50 m ab Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bzw. 9,50 m ab Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss für das Gebäude auf der Parzelle 7 (Gebäudetyp 5). (Vgl. Ziffer D.2.2)

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind entsprechend der zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen für die Gebäudetypen 1 bis 5 mit einer Bandbreite von 9,00 m bis 12,60 m differenziert festgesetzt. (Vgl. Ziffer D.2.3)

Wie bereits unter „Zulässige Anzahl der Geschosse“ beschrieben ergibt sich aufgrund der Hanglage sowie der angrenzenden Höhenlage der Erschließungsstraßen auf einigen Parzellen auf den Süd- und teilweise Westseiten der Gebäude ein mögliches belichtetes Kellergeschoss, bei dem es sich jedoch nicht um ein Vollgeschoss handelt. Um hier keine Aufschüttungen zu verursachen, wird in diesen Fällen eine Erhöhung der Wandhöhen auf bestimmten Seiten zugelassen. (Vgl. Ziffer D.2.2, Parzellen 4a, 4b, 8 und 14)

Aufgrund der möglichen Geschosse, der zulässigen Dachformen mit den maximalen Dachneigungen und der maximal möglichen Wand- und Firsthöhen ergeben sich fünf verschiedene Gebäudetypen, die unter den Hinweisen durch Planzeichen C.3 mit Schemaschnitten dargestellt sind.

Die maximale Länge/Tiefe der Garagen, Carports und Tiefgaragenrampengebäude beträgt an der jeweiligen Grundstücksgrenze 9,0 m. Die zulässige Wandhöhe der Garagen, Carports oder Tiefgaragenrampenbauwerke der Parzellen 1, 2, 3, 5, 6 und 9 bis 14 darf 3,0 m nicht übersteigen. Durch die zulässige Unterkellerung der Garagen und Carports bei den Parzellen 4a, 4b, 7 und 8 (festgesetzte abweichende Bauweise, keine Abstandsflächen nach BayBO nachzuweisen) ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen eine deutlich höhere Wandhöhe als 3,0 m möglich und zulässig.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur fortzuführen ist, mit Ausnahme der u. g. abweichenden Bauweise, eine offene Bauweise festgesetzt.

Wegen der topografischen Verhältnisse wird für die Wandhöhe der grenzständigen Garagen und Nebengebäude der Parzellen 4a, 4b, 7 und 8 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert. So darf die traufseitige Wandhöhe an der im Zufahrtsbereich liegenden Gebäudemitte maximal 3,30 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt der Parzelle betragen, da diese Parzellen ein stark geneigtes Gelände aufweisen, aber mindestens höhengleiche Zufahrten und Garagen-Vorbereiche vom Straßenverlauf aus ermöglicht werden sollen. Auf diesen Parzellen ist auch die Errichtung eines Kellers bei den grenzständigen Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Die abweichende Bauweise dieser grenzständigen Garagen der Parzellen 4a, 4b, 7 und 8 begründet die Zulässigkeit einer deutlich höheren Wandhöhe entlang der Grundstücksgrenze. Aufgrund des stark geneigten Geländes ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze ein sichtbarer Keller und ein Erdgeschoss der Garage zulässig, d.h. die Wandhöhe der Garage kann jeweils die üblicherweise zulässige Höhe von 3,0 m deutlich überschreiten.

Abstandsflächen

Im WA1 und WA2 wird, mit Ausnahme der o. g. festgesetzten abweichenden Bauweise für die Höhenlage und Wandhöhe der Grenzgaragen (Parzelle 4a, 4b, 7 und 8), die Gültigkeit von Art. 6 BayBO angeordnet.

Hinweis:

Der Nachweis der Abstandsflächen bezieht sich immer auf die BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Aufgrund der Ausnahme von der Gültigkeit des Art. 6 BayBO für die Grenzgaragen der Parzellen 4a und 4b, 7 und 8 (festgesetzte abweichende Bauweise für die Höhenlage und Wandhöhe, keine Abstandsflächen der genannten Garagen erforderlich, vgl. Festsetzung D.3.4) ist es zulässig, diese grenzständigen Garagen trotz einer Wandhöhe von mehr als 3,0 m entlang der o.g. Grundstücksgrenzen zu errichten.

Die Voraussetzung für diese Abstandsflächenverkürzung bzw. -unterschreitung nach BayBO sind erfüllt. Der Brandschutz ist durch den Mindestabstand von 3,0 m zum Nachbargebäude in allen Fällen gegeben. Die Belichtung und Belüftung der jeweils benachbarten Wohngebäude sowie der Brandschutz bleiben gesichert. Die Untergeschosse der Wohngebäude der Parzellen 4a + 4b, 7 und 8 können in der Regel ausreichend über die Südseite belichtet und belüftet werden, die jeweilige Ost- und Westseite spielen dafür eine untergeordnete Rolle. Für die Belichtung und Belüftung der Erd- und Dachgeschosse ergibt sich keine Einschränkung gegenüber einer nur erdgeschossigen Ausbildung der angrenzenden Garage.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster auf den Grundstücken sind sehr großzügig gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die Einzelbebauung zu gewährleisten.

Die großzügige Führung der Baugrenzen ermöglicht bei günstiger Baukörperplatzierung optimale Gärten mit vorwiegend Südorientierung. Durch die dadurch erreichte ideale Tagesbelichtung der Wohngebäude und der günstigen Sonneneinstrahlung für die Gärten erhöht sich die Aufenthalts- und Wohnqualität und stellt die Voraussetzung für eine günstige Niedrigenergiehausbebauung mit Solartechnik und Photovoltaik dar. Innerhalb der Baugrenzen sind Wohngebäude eingezeichnet, die bzgl. Ausdehnung und Lage als Vorschlag für die Bebauung anzusehen sind.

Bei Parzelle 7 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeschränkt, da in diesem Bereich der Regenwasserkanal verlegt werden soll.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Klausenberg II, Erweiterung“ (26.04.2022) wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen geschaffen. Nach Wunsch der Gemeinde Hohenpolding soll diese Möglichkeit auch im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Garagen, Carports, Tiefgaragenabfahrtsbauwerke und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung (Festsetzung Ziffern B.8.3 - B.8.6) im Bebauungsplan zulässig, (überdeckte)Tiefgaragen können auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei Schaffung einer 2. (WA 1) bzw. 3. und 4. Wohneinheit (WA 2) können die dafür erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baugrenzen sowie zwischen der Baugrenze und dem Straßenraum angeordnet werden.

Die maximale Länge/ Tiefe der Garagen, Carports und Tiefgaragenrampengebäude beträgt an der jeweiligen Grundstücksgrenze 9,0 m.

Baubeschränkungszone

Baubeschränkungszone innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist im WA 1 und WA 2 differenziert festgesetzt.

Im WA 1 sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

Im WA 2 wird die Möglichkeit einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücksfläche und somit dichteren Bebauung eröffnet. Bei Realisierung eines Doppelhauses auf den Parzellen 3a und b, 4a und b, sowie 13a und b ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit und bei Errichtung eines Einzelhauses sind zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, auf der Parzelle 1 sind 4 Wohneinheiten, auf der Parzelle 2 3 Wohneinheiten zulässig. Da auf der Parzelle 14 auch die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau geschaffen werden soll, sind hier maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

5.4 Gebäudegestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden nur Festlegungen zu wichtigen Kriterien wie Dachform, -neigung, -aufbauten etc. getroffen, um einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, aber gleichzeitig die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der vielfältigen Wohngebäude zu ermöglichen.

So ist - mit Ausnahme beim Doppelhaus - bei der Dachform neben der traditionellen ländlichen Bauform des symmetrischen Satteldaches auch ein Zelt- oder Walmdach zulässig.

Zusätzlich werden die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt. Bei Errichtung eines Doppelhauses ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig und zudem sind gleiche Dachneigungen der Doppelhaushälften festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu bewirken.

Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

Die Farbe der Dachdeckung ist nicht festgelegt, lediglich die Art der Dacheindeckung wird entsprechend der prägenden Arten im Bestand festgesetzt.

Die Firstrichtung ist auf den östlich der vorhandenen Erschließungsstraße gelegenen Parzellen 5 und 6 sowie den Einzel- oder Doppelhausparzellen verbindlich festgelegt, um im Hangbereich eine Ausrichtung der Gebäude mit den Höhenlinien zu gewährleisten und bei den aneinanderggebauten Doppelhaushälften grenzständige Dachtraufseiten zu vermeiden.

[Auf den evtl. erforderlichen zweiten baulichen Rettungsweg bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von über 7,0 m über Geländeoberkante wird hingewiesen. \(Vgl. Ziffer 5.6.1 Löschwasserversorgung\)](#)

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange.

Die Erschließung des Wohngebietes ist von Westen her im Anschluss an die vorhandene Erschließungsstraße „Am Klausenholz“ mit einer Stichstraße mit Wendeanlage geplant, die mit einem

Radius von mindestens 12,0 m großzügig zum Wenden, v.a. der Entsorgungsfahrzeuge, ausgelegt ist. Die Parzellen 1, 2, 5 und 6 können direkt über die bestehende Straße „Am Klausenholz“ erschlossen werden. Die Planstraße A ist mit einer ausreichenden Breite von 5,50 m und einem 2,0 breiten, begleitenden Multifunktionsstreifen (z.B. Parken) festgesetzt.

An den Wendebereich angrenzend ist eine Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) festgesetzt, die erst später realisiert werden kann und dann langfristig in Richtung Südosten die Fortsetzung bis zur Schulstraße bildet.

Die Umsetzung der Erschließung ist in 2 Bauabschnitten geplant. Bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes ist die Stichstraße bis mindestens zu den Parzellen 3b und 4b zu erstellen. Der Multifunktionsstreifen wird ab der Parzelle 10 in Richtung Osten in einer Breite von 2,0 m als straßenbegleitender Fußweg fortgeführt.

Für den Bau der Wendeanlage und der Erschließungsstraße sind Geländeaufschüttungen aufgrund der vorhandenen Hanglage unvermeidlich.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze KFZ

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpolding in der jeweils gültigen Fassung.

Die Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Errichtung einer 2. und 3. Wohneinheit können die dafür erforderlichen Stellplätze auch zwischen Baugrenze und Straßenraum geschaffen werden.

Für Besucher ist kurzfristig der verbindlich vorgeschriebene Stauraum vor den Garagen nutzbar; das Beparken der öffentlichen Erschließungsflächen kann dadurch vermieden werden.

Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.

Öffentliche Stellplätze KFZ

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze explizit ausgewiesen, allerdings bietet der Multifunktionsstreifen ausreichend Möglichkeiten, Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.6.1 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Wasserzweckverband Holzland gesichert. Der Anschluss kann an die Versorgungsleitung in der Straße „Am Klausenholz“ erfolgen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Hohenpolding gesichert. Für den ersten Bauabschnitt entlang der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Klausenholz“ sind die erforderlichen Maßnahmen (Löschwassermenge) und Einrichtungen (Hydranten) bereits vorhanden. In der nachrangigen Erschließungsplanung werden für den Bauabschnitt 1 diese Maßnahmen überprüft, für den Bauabschnitt 2 die erforderlichen Maßnahmen konzipiert und umgesetzt. Es wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

[Bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante kann der zweite Rettungsweg bei der geplanten Wohnbebauung über tragbare Leitern der Feuerwehr nachgewiesen werden; andernfalls wäre ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.](#)

5.6.2 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

Im Geltungsbereich der Planung bzw. entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Deshalb ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft (Tel. 0871/96639-338; Email: [Planauskunft-](#)

Altdorf@bayernwerk.de, online Planauskunftsportal: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>) über die unterirdischen Anlagen einzuholen.

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist voraussichtlich keine Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich, da in unmittelbarer Nähe bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“ eine Trafostation errichtet wurde. (Lage: auf öffentlicher Grünfläche Fl. Nr. 158/10, gegenüber geplanter Einmündung in die Straße „Am Klausenholz“).

Hinweis zu PV- Anlagen: Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

5.6.3 Telekommunikation- und Fernseekabel

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telekommunikation unterirdisch eingebaut werden.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Die Befahrung des Bebauungsgebietes mit Müllfahrzeugen zur grundstücksnahen Befahrung und Leerung der Müllgefäße ist gewährleistet.

5.8 Wasserwirtschaft

5.8.1 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet von Brunnen eines Wasserschutzgebietes.

5.8.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

5.8.3 Schmutzwasser- und Niederschlagswasser

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Gebiet wird an den Schmutzwasserkanal der bestehenden Kanalisation angeschlossen.

Der Anschluss des neu zu errichtenden Schmutzwasserkanals wird im Zuge der Erschließungsplanung projektiert und ist an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Klausenholz“ oder „Klausenberg“ vorgesehen. Der Kanal vom Anschlusspunkt bis zur Kläranlage ist für die Einleitung ausreichend dimensioniert.

Die Kläranlage hat nach Auskunft der Gemeinde Hohenpolding noch ausreichend Kapazität, um das zu erwartende Schmutzwasser aus dem neuen Baugebiet ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Oberflächenwasser

Da eine dauerhafte Versickerung (Vgl. Kapitel 3.3) erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden kann, wird das anfallende Oberflächenwasser über eine geplante Retentionsmulde im Süden des Geltungsbereichs gedrosselt in das vorhandene Sickerbecken südwestlich des Baugebiets „Klausenberg II“ (Fl. Nr. 1/70) eingeleitet. Die Retentionsmulde ist als geplante Fläche für die Regelung des Wasserabflusses in der Planzeichnung festgesetzt. Die Überprüfung des bestehenden Sickerbeckens hinsichtlich einer evtl. erforderlichen Ertüchtigung bzw. Vergrößerung und die Dimensionierung und Planung der Retentionsmulde erfolgt durch das Büro Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Landshut, und wird im Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung dokumentiert.

Dabei ist auch eine Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen angedacht und wird im Wasserrechtsantrag geregelt.

Nördlich der Parzellen 12 und 13 sowie östlich der Parzelle 9 ergeben sich aufgrund der Topografie zwei kleinere Außeneinzugsgebiete für das Niederschlagswasser, die durch die Festsetzung der Flächen für die Wasserwirtschaft (nördlich der Parzellen 12 und 13, südlich der Parzellen 8 und 9 sowie östlich der Parzelle 9) Berücksichtigung finden. Im Rahmen des Wasserrechtsantrags werden diese festgesetzten Flächen behandelt und entsprechende Maßnahmen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses, v.a. bei Starkregenereignissen, getroffen. (z.B. Mulden).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Auf der Parzelle 7 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hohenpolding und des Versorgungsträgers festgesetzt, da in diesem Bereich der Regenwasserkanal verlegt werden soll. In einem Schutzstreifen von je 3,0 m beidseits der Leitung sind Abgrabungen, Verbau- oder Gründungsmaßnahmen unzulässig. Als Ausnahme vom generellen Ramm- und Überbauverbot können - in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Gemeinde Hohenpolding – Zaunfundamente und Einfriedungen zugelassen werden.

5.8.4 Hang-, Schicht – und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebssicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Erding wird empfohlen.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet):

Schallimmissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Bezüglich des Betriebs des Kinderhauses mit geplanter Erweiterung (Kindergarten und Kinderkrippe) ist als gesetzliche Grundlage das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) relevant. Danach ist in § 22 Absatz 1a BImSchG bestimmt, dass Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ darstellen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Darüber hinaus hat der BGH bestimmt, dass diese Art von Lärm als sozial adäquat gilt und grundsätzlich zu tolerieren ist. Kinderlärm stellt immissionsschutzrechtlich gesehen keine Störung dar. Zudem findet nachts und an Wochenenden, Feiertagen sowie der Haupturlaubs- und Ferienzeit kein Betrieb dieser Gemeinbedarfseinrichtung statt.

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen ist gewährleistet.

Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Die ehem. Hofstelle auf Fl. Nr. 800, Gemarkung Hohenpolding (ca. 120m nördlich) betreibt keine Tierhaltung mehr.

Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, z.T. auch nachts und an Sonn- und Feiertagen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Da aufgrund der Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet keine unzulässigen Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu erwarten sind, sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

5.10 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevante Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Dabei wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Schaffen einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzen, Bepflanzungsfestsetzungen für private Grünflächen und Hochstammpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen=> klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung). Hinweis und Empfehlung zum Vermeiden von Steinflächen und Schotterflächen bei Vorgärten und Gartengestaltung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten, Dachbegrünung bei Flachdächern, Voraussichtlich auf den privaten Grundstücken dezentrale Regenwasserspeicher mit gedrosselter Einleitung, Retentionsmulde im Süden für Sammlung und Drosselung des Niederschlagswassers
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung Ein Teil der Wohngebäude soll über eine geplante Nahwärmeheizung versorgt werden
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Ortsnahe Lage der Fläche, dadurch Verringerung von motorisierter Verkehrsleistung, kurze Wegeverbindungen z.B. in die Ortsmitte, benachbarte Baugebiet oder Schule, Kinderhaus etc.
Bindung von CO ₂ -Emissionen	Pflanzung von Bäumen, sowohl auf öffentlichen Grünflächen als auch private Pflanzvorgaben auf Parzellen, zudem Pflanzgebot am Ortsrand Richtung Osten

5.11 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

a) Öffentliche Grünflächen:

Begleitgrün von Straßen und Wegen:

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur vorhandenen Sammelstraße „Am Klausenholz“ auf den geplanten öffentlichen Grünflächen sowie der südlichen privaten Grünfläche Straßenbäume 2. und 3. Ordnung festgesetzt, die den Straßenverlauf gliedern. Außerdem wird die Wendeanlage mit einer Grüninsel mit Bäumen raumwirksam unterteilt. Diese Grünfläche reduziert den Befestigungsanteil des Wendebereichs, die Hochstammbäume sind klimatisch wirksame Elemente (Feuchtigkeit, Staubbindung) und werten das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets auf. Der Wendebereich könnte somit auch für kleine Veranstaltungen im Wohngebiet genutzt werden (Straßenfest etc.).

Die kleine Grüninsel bei der Parzelle 9 wird mit einem Baum bestanden, der – bis zum Ausbau der südlichen Fortsetzung der Verkehrsfläche - den Abschluss des Wendebereichs markiert.

b) Private Grundstücksflächen:

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durch- und Eingrünung erfüllen, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Wie in den meisten Ortsrandlagen Hohenpoldings markieren die Gärten den Ortsrand und tragen dem Ziel, einen fließenden Übergang in die Landschaft zu schaffen, Rechnung.

Als Mindestbegrünung auf den Parzellen ist je 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Für die Ortsrandsituationen Richtung im Norden und Osten werden Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Obstgehölzen festgelegt. Eine zu dichte Abpflanzung soll jedoch bewusst vermieden werden, um einen noch transparenten und abwechslungsreichen Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin zu schaffen.

Bei der Garten- und Freiflächengestaltung, v.a. bei Vorgärten, sollte im Hinblick auf die Förderung der Artenvielfalt und als aktive Klimaschutzmaßnahme auf Kies- und Schottergärten sowie Steinflächen verzichtet werden.

Südliche Grünfläche

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine zusammenhängende Fläche von ca. 1.600 m² als private Grünfläche (ohne Baurecht) geplant. Der Bereich umfasst zum einen aufgrund des tiefsten Geländeniveaus eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsmulde). Zudem könnte der östliche Teilbereich langfristig für eine öffentliche Nutzung erworben werden (Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen, z.B. Erweiterungsfläche Kinderhaus, o.ä.). Die Fläche wird durch die Anpflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen gegliedert.

Bei allen Pflanzungen, v.a. bei Hecken und Bäume entlang der Grundstücksgrenzen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten, die separat im Hinweis durch Text, Ziffer E.8, aufgelistet sind.

Die Festsetzungen zur Verwendung von Belägen, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken und die Zulässigkeit von extensiven Dachbegrünungen auf den Nebengebäuden sind wichtige Beiträge zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Einfriedungen, die direkt an den öffentlichen Fahrbahnrand angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden, damit v.a. auch hinsichtlich eines uneingeschränkten Winterdienstes, ein ausreichendes Lichtraumprofil verbleibt. Einfriedungen, die an die öffentliche Multifunktionsfläche angrenzen, sind hiervon ausgenommen.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Bauleitplanverfahren nach ~~§ 13b BauGB~~ § 215a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, da die durchgeführte umweltbezogene Einzelfallprüfung vom 22.02.2024 (vgl. Ziffer 1.4 und Anhang) zu dem Ergebnis kommt, dass sich keine neuen Erkenntnisse gegenüber dem aktuellen Verfahrensstand der Bebauungsplanung ergeben haben und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, insbesondere da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ausreichend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen wurden und die Planung dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht.

5.13 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten.

Wegen der sehr strukturarmen Ausgangssituation und der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen durch die intensive Landwirtschaft hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Zudem ist für die Umsetzung der Planung kein Abbruch von artenschutzrelevanten Gebäuden (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) oder die Fällungen von Gehölzen erforderlich. In der Nachbarschaft stehen außerdem ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind.

Deshalb ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Bestandserhebung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

5.14 Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft:

Die von der Planung betroffenen Flächen waren bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Böden haben meist eine durchschnittliche Bonität mit durchschnittlichem Ertragspotenzial. (Vgl. Ziffer 3.3) Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem um eine Hanglage mit ca. 10 % Steigung.

Wald:

Wald ist nicht betroffen.

5.15 Denkmalschutz

Denkmalschutzrelevante Objekte sind im Planbereich nicht bekannt. Laut der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Planungsgebiet, sowie in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Die nächstgelegenen Bodendenkmale liegen in mindestens 250 m Entfernung. (D-1-7638-0094) Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Erding) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Auszug aus: Art. 8 DschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung folgende Baudenkmale zu beachten:

- D-2-77-121-1, Kath. Kirche Mariae Heimsuchung, Schulstr.7 250 m entfernt
- D-2-77-121-2, Kerkerkapelle, Friedhofskapelle, Schulstr.7 250 m entfernt

Die Sichtachsen zu diesen Baudenkmalern, die sich von Teilen des Baugebiets ergeben, werden von der Planung nicht berührt, zumal die Kirche topografisch erhöht liegt.

5.16 Geländemodellierungen

Aufgrund der vorhandenen Topografie sind Geländemodellierungen unvermeidlich.

Für den Bau der Wendeanlage und der Erschließungsstraße sind Geländeaufschüttungen aufgrund der vorhandenen Hanglage erforderlich.

Geländeaufschüttungen - bzw. bei Erstellung eines Untergeschosses (Parzelle 7) evtl. auch Abgrabungen - sind voraussichtlich auch bei der Erstellung der Gebäude, v.a. der „mittigen“ Parzellen 7, 8, 14, sowie Parzelle 4 erforderlich und sind entlang der Parzellengrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin bis max. OK der angrenzenden öffentlichen Fläche (Straße, Multifunktionsstreifen, Gehweg etc.) zulässig.

Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind – mit Ausnahme der Parzellen 4a und 4b, 8 und 14 - unzulässig. Auf diesen genannten Parzellen ist an der jeweiligen Gebäudesüd- und -westseite die Belichtung eines Kellergeschosses zulässig, um Geländeauffüllungen zu vermeiden.

6 FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Baugrundstücke, Parzellen 1 bis 14	9.360 m ²	73,6 %
Öffentliche Erschließungsflächen inkl. Fußwege und Multifunktionsfläche	1.588 m ²	12,5 %
Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün	169 m ²	1,3 %
Private Grünflächen ohne Baurecht (incl. Retentionsfläche)	1.608 m ²	12,6 %
Gesamtumgriff	12.725 m²	100,00%
Flächenkategorie	Flächengröße	
Bruttobaufläche	12.725 m²	
Abzug für öffentlichen Bedarfsflächen:		
Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließungsstraßen	-1.335 m ²	
Multifunktionsfläche	- 197 m ²	
Fußweg	- 56 m ²	
Öffentliche Straßenbegleitgrünflächen:	- 169 m ²	
Private Grünflächen ohne Baurecht: - davon Fläche für Wasserwirtschaft/ Retentionsflächen: 300 m ²	- 1.608 m ²	
Nettobauflächen	9.360 m²	

erstellt: Landshut, den 07.03.2023, [geändert am 05.03.2024](#)

EGL Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut

gezeichnet
Dipl. Ing. Eva Weinzierl,
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Gemeinde Hohenpolding
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Steinkirchen,

.....
Alfons Beilhack, 1. Bürgermeister

7 ANHANG

7.1 Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung

Folgende Tabelle zeigt die Flächenzusammenstellung: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte)

Private Flächen:	
Parzellenummer:	Grundstücksgröße, Flächengröße:
Bauparzelle 1	932 m ²
Bauparzelle 2	885 m ²
Bauparzelle 3a	309 m ²
Bauparzelle 3b	417 m ²
Bauparzelle 4a	303 m ²
Bauparzelle 4b	278 m ²
Bauparzelle 5	516 m ²
Bauparzelle 6	509 m ²
Bauparzelle 7	627 m ²
Bauparzelle 8	522 m ²
Bauparzelle 9	670 m ²
Bauparzelle 10	691 m ²
Bauparzelle 11	574 m ²
Bauparzelle 12	543 m ²
Bauparzelle 13a	414 m ²
Bauparzelle 13b	303 m ²
Bauparzelle 14	867 m ²
Summe Nettobaufäche Bauparzellen	9.360 m²
Private Grünfläche ohne Baurecht (incl. Fläche Regenrückhaltebecken von ca. 300 m²)	1.608 m²

Öffentliche Flächen:		
Öffentliche Erschließungsflächen:		1.588 m²
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	1.335 m ²	
Multifunktionsfläche	197 m ²	
Fußwege	56 m ²	
Öffentliche Grünflächen (incl. Straßenbegleitgrün)		169 m²
Summe (öffentliche Flächen)		1.757 m²
Gesamtumfang		12.725 m²

7.2 Umweltbezogene Einzelfallprüfung vom 22.02.2024



Projekt:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Klausenberg II, Erweiterung Südost“, Hohenpolding**

Gemeinde	Hohenpolding
Landkreis	Erding
Regierungsbezirk	Oberbayern

Begründung
zum **Entwurf vom 05.03.2024**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenpolding
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Alfons Beilhack
Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum/ Dateiname:

05.03.2024

22305-Begruend-BP-2E-v-240305.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:	4
1.3	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	5
1.4	Anwendung des Verfahrens nach § 215a BauGB (ursprünglich § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung	9
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	9
3	ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET	9
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	9
3.2	Topografie	11
3.3	Bodenbeschaffenheit	11
3.4	Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse	12
3.5	Altlasten und Kampfmittel	12
4	PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG	12
4.1	Planungsziele	12
5	INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Gebäudegestaltung	16
5.5	Erschließung und Verkehr	16
5.5.1	Verkehrerschließung	16
5.5.2	Ruhender Verkehr	17
5.6	Versorgung	17
5.6.1	Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung	17
5.6.2	Elektrische Energieversorgung	17
5.6.3	Telekommunikation- und Fernseekabel	18
5.7	Entsorgung	18
5.7.1	Abfallbeseitigung	18
5.8	Wasserwirtschaft	18
5.8.1	Schutzgebiete	18
5.8.2	Oberflächengewässer	18

5.8.3	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser	18
5.8.4	Hang-, Schicht – und Grundwasser	19
5.9	Immissionen- und Emissionen	19
5.10	Erneuerbare Energien	20
5.11	Grünordnung	21
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
5.13	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	22
5.14	Landwirtschaft und Wald	22
5.15	Denkmalschutz	22
5.16	Geländemodellierungen	23
6	FLÄCHENBILANZ	23
7	ANHANG	24
7.1	Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung	24
7.2	Umweltbezogene Einzelfallprüfung vom 22.02.2023	25

Hinweis: Die farbig markierten Stellen weisen auf die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Begründung in der Fassung vom 07.03.2023 hin.

1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK

1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für diesen Bebauungsplan ist das Ziel der Gemeinde Hohenpolding, ein Wohnbaugebiet als notwendige Ergänzung der bestehenden Bauflächen am Hauptort Hohenpolding auszuweisen, um die große Nachfrage und den Bedarf an Baugrundstücken, v.a. auch für die heimische ortsansässige Bevölkerung zu decken.

Derzeit kann die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht bedient werden, weil von Seiten der Gemeinde keine freien Parzellen mehr im Ortsteil Hohenpolding zur Verfügung stehen.

Wegen der starken Bedarfsnachfrage soll die Umwandlung der verfügbaren und derzeit im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen diesem Bedarf ausreichend Rechnung tragen.

Die Gemeinde Hohenpolding hat deshalb am 29.12.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei im Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – erstellt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

Er dient der städtebaulichen Beurteilung der Baugesuche und Bodenordnung und bildet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die vorliegende Planung zielt primär auf eine Bedarfsdeckung gemeindeangehöriger Personen ab und soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden, um eine mittelfristige Steuerung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen und somit eine günstigere Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kinderhaus) zu ermöglichen.

1.2 Erforderlichkeit einer Neuausweisung von Wohnbauflächen:

Die Bevölkerungszahl sowohl der Region München als auch des Landkreises Erding ist in der Vergangenheit kräftig gestiegen und auch zukünftig ist ein deutliches Wachstum prognostiziert. Die Gemeinde Hohenpolding verzeichnete ab 2014 - nach mehreren Jahren mit Einwohnerverlusten - ebenfalls bis 2022 einen Bevölkerungsanstieg von insgesamt 229 Einwohnern, (entspricht einem Wachstum von insgesamt ca. 16,3 %, d.h. ca. 2 % jährlich).

Jahr	Einwohnerzahl Gemeinde Hohenpolding	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr in %
2012	1418		
2013	1409	-9	- 0,63 %
2014	1459	+50	+ 3,42 %
2015	1499	+40	+ 2,74 %
2016	1544	+45	+ 3,00 %
2017	1566	+22	+ 1,43 %
2018	1592	+26	+ 1,66 %
2019	1585	-10	- 0,63 %
2020	1581	-4	- 0,25 %
2021	1593	+12	+0,76 %
2022	1641	+48	+ 3,01 %

Tabelle 1: Statistische Entwicklung: Zahl der Einwohner in Hohenpolding von 2012 bis 2022, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, Angaben Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen

Somit ist die Bevölkerungsvorausberechnung bis 2028 des Bayerischen Landesamtes für Statistik, die eine Bevölkerungszahl von 1480 bis 2028 prognostiziert, bereits derzeit um mehr als 160 Personen überholt. Dieser Bevölkerungsanstieg beruhte u.a. auf der Umsetzung des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets „Klausenberg II“ und „Klausenberg II, Erweiterung“.

Der Einwohnerzuwachs wird von der Gemeinde Hohenpolding für die mittelfristige Entwicklung auch für die Folgejahre erwartet. Derzeit kann die starke Nachfrage nach Baugrundstücken, v.a. auch von ortsansässigen Interessenten nicht bedient werden, weil von Seiten der Gemeinde keine freien Parzellen mehr zur Verfügung stehen.

Durch die Ausweisung des vorliegenden Baugebiets soll die Einwohnerzahl mittelfristig relativ konstant oder leicht steigend gehalten werden und einer Überalterung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Durch die mittelfristige Steuerung der Bevölkerungsentwicklung (das Baugebiet soll in Bauabschnitten umgesetzt werden) soll eine günstige Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kinderhaus) ermöglicht und das noch vorhandene private Versorgungsangebot in seinem Fortbestand gesichert werden. Zudem leistet die Gemeinde damit auch einen Betrag zur Wohnraumversorgung in der von Wachstum geprägten Region München, insbesondere dem wachstumsstarken Flughafenumland.

1.3 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Das BauGB räumt der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) werden daher ermittelt und geprüft.

Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Für Hohenpolding wurden die Baulückensituation und unbebaute Innenbereiche überprüft und analysiert. Folgende möglichen Bereiche sind noch nicht bebaut:

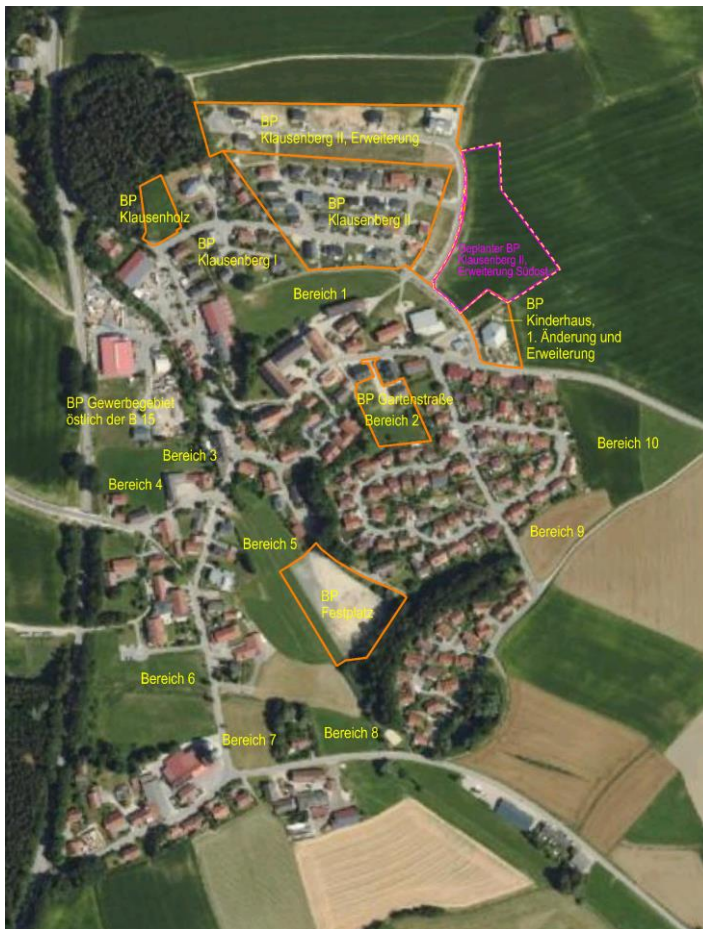


Abb. 1: Luftbild Hohenpolding mit noch nicht bebauten Bereichen, unmaßstäblich
 Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 02.03.2023,
 © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die möglichen Potenziale der Innenentwicklung sowie noch nicht bebaute Bereiche im Außenbereich, aber mit Darstellung als WA im Flächennutzungsplan in Hohenpolding können laut Angabe der Gemeinde aus folgenden, unterschiedlichen Gründen nicht genutzt werden:

Bereich	Flurnummer/n Gemarkung Hohenpolding	Beschreibung/ Begründung
1	Teilfläche 1/0	Das Grundstück steht nicht zum Verkauf. Es liegt zudem in einer Senke, die nicht bebaut werden soll (mit Retentionsmulde für „Baugebiet Klausenberg II“, teilweise für „Baugebiet Klausenberg II, Erweiterung“ und „Baugebiet Klausenberg II, Erweiterung Südost“).
2	134/9	Das Grundstück steht nicht zum Verkauf. Der nordöstliche Bereich des Grundstücks ist bereits mit zwei Reihenhäusern bebaut, für die südliche Baulücke existiert Baurecht für 6 Parzellen durch „BP Gartenweg“, Bauparzellen in privater Hand, Bereich wird sukzessiv bebaut, ein Gebäude davon bereits realisiert
3	16/7	Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit ein Kinderspielplatz und soll nicht bebaut werden.
4	169/0 16/14	Die Grundstücke sollen freigehalten werden für eine eventuelle Erweiterung des Gewerbegebietes Hohenpolding. Zudem ist eine Wohnbebauung neben einem Gewerbegebiet nur sehr eingeschränkt möglich.
5	22/0 30/0	Die Grundstücke liegen direkt an einem Gewässer (Rechlfinger Bach) und sind daher für ein Baugebiet ungeeignet. (Hochwassergefahr!) Zudem ist ein Teilbereich als Festplatz (Gemeinbedarfsfläche) ausgewiesen.
6	27/0 und 50/0 184/0	Die Grundstücke sind im Eigentum des Besitzers des Pflegeheims Christianum und stehen nicht zum Verkauf, da diese für eine eventuelle Erweiterung des Pflegeheims benötigt werden. Zudem liegen die Grundstücke direkt an einem Gewässer und sind daher nicht geeignet für ein Baugebiet. (Hochwassergefahr!)
7	42/0	Das Grundstück dient als Fläche für Land- und Forstwirtschaft und steht nicht zum Verkauf.
8	33/0	Das Grundstück dient als Fläche für Land- und Forstwirtschaft und steht nicht zum Verkauf. Zudem liegt das Grundstück direkt an einem Gewässer und ist daher für ein Baugebiet ungeeignet. (Hochwassergefahr!)
9	136/0	Das Grundstück im Außenbereich ist im Flächennutzungsplan als geplantes WA dargestellt, steht aber nicht zum Verkauf. Somit kann dieses Grundstück nicht vorrangig überplant werden.
10	137/0	Das Grundstück im Außenbereich ist im Flächennutzungsplan als geplantes WA dargestellt, steht aber nicht zum Verkauf. Somit kann dieses Grundstück nicht vorrangig überplant werden.

Abb. 2: Tabelle Prüfung der vorhandenen Innenpotenziale/ noch nicht bebaute Bereiche im Außenbereich aber mit Darstellung als WA im Flächennutzungsplan in Hohenpolding

Die Auswertung der vorhandenen Innenbereichspotenziale und der sonstigen Baupotenziale und Baulücken von Hohenpolding ergab, dass im Innenbereich und Bauflächenbestand nur sehr wenige bzw. kaum ausreichende Entwicklungspotenziale bestehen. Grundstücke im Innenbereich, die aktuell noch nicht bebaut sind, sind nicht ausreichend geeignet, oder sind bereits anderen Flächennutzungen vorbehalten und befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Hohenpolding und können auch in absehbarer Zeit nicht erworben werden.

Anhaltspunkte für mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. durch die Aufgabe einer Landwirtschaft hat die Gemeinde Hohenpolding derzeit nicht. Brachflächen bzw. Konversionsflächen und Gebäudeleerstände im größeren Rahmen sind derzeit nicht vorhanden.

Andere Flächen im Außenbereich, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, sind derzeit ebenso nicht verfügbar. Die geplante Baulandausweisung in der erforderlichen Größe kann somit nur am geplanten Standort erfolgen. Zudem kann mit dem gewählten Geltungsbereich langfristig eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Hohenpolding erreicht werden.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich

Vom Büro EGL wurden mehrere städtebaulichen Varianten ausgearbeitet, die mit der Verwaltung und dem Gemeinderat diskutiert wurden. Die städtebaulichen Varianten unterschieden sich v.a. hinsichtlich der Erschließungsart (Ringerschließung, Sticherschließung), der Anbindung an die vorhandene Straße

„Am Klausenholz“ (südlich oder nördlich) und entsprechender Lage der Wendeanlage sowie der Lage der Doppelhäuser und beinhaltet ursprünglich nur eine fußläufige Erschließung und langfristige Anbindung in Richtung Osten (Schulstraße). Auf Wunsch der Gemeinde Hohenpolding wurde diese Anbindung auch durch eine Verkehrsfläche erweitert, so dass langfristig eine Verbindung zur Schulstraße ermöglicht werden soll. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 07.02.2023 vom Gemeinderat Hohenpolding ein Städtebaukonzept mit einer internen Erschließungsstraße mit Wendeanlage und insgesamt 12 Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften gebilligt.



Abb. 3: Städtebaukonzept vom 07.02.2023 (Grundlage für Bebauungsplan), unmaßstäblich

1.4 Anwendung des Verfahrens nach § 215a BauGB (ursprünglich § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Der vorliegende Bebauungsplan ist bisher im Verfahren nach dem alten §13b BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 lag in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023 öffentlich aus, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.04.2023 bis 31.05.2023.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Sommer 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf.

Um Rechtsklarheit bezüglich der Regelung des § 13b BauGB zu schaffen, wurde ein neuer § 215a BauGB eingeführt - eine "Reparaturvorschrift" mit dem Titel „Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung“. Dieser § 215a BauGB ersetzt den § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wurde. Die Gesetzesänderung, die mit Gesetz vom 20. Dezember 2023 beschlossen wurde, und im Bundesgesetzblatt am 22. Dezember 2023 verkündet wurde (BGBl. 2023 Nr. 394) trat zum 1. Januar 2024 in Kraft. Der neu geschaffene § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Für den Fall, dass die Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, kann die Stadt/Gemeinde weiterhin von der Durchführung einer vollwertigen Umweltprüfung absehen und auch auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs verzichten.

Da das Verfahren gemäß dem neuen § 215a BauGB fortgesetzt werden soll, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls vom Planungsbüro EGL Landshut, (Entwicklung und Gestaltung von Landschaft) mit Datum vom 22.02.2024 beauftragt und durchgeführt. Der Inhalt und die zusammenfassenden Aussagen dieser Einzelfallprüfung wurden im Zuge der Erstellung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erding abgestimmt und dem Ergebnis zugestimmt. Die umweltbezogene Einzelfallprüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. (Vgl. Anhang)

Somit kann das Bauleitplanverfahren nach § 215a BauGB fortgesetzt werden und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. (Vgl. Ziffer 5.12).

Die ursprünglich gemäß altem § 13b BauGB erforderlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

So liegt die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2) bei einer Nettobaupläche von 9.360 m² bei 3.744 m² und somit unterhalb des relevanten Grenzwertes von 10.000 m²:

Berechnung: WA: 9.360 m² x 0,40 = 3.744 m²

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Ausweisung als WA) begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, da das Planungsgebiet an das Allgemeine Wohngebiet „Klausenberg, Teil II“ bzw. dessen Erweiterung („Klausenberg II, Erweiterung“) angrenzt. Im Süden bzw. Südosten grenzt das Planungsgebiet außerdem an die Ortsmitte von Hohenpolding mit den Gemeinbedarfsflächen der Mehrzweckhalle und des Kinderhauses. Die Anbindung kann im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets als angemessen und ausgewogen betrachtet werden.

Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB bedeutet auch, dass die Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt sind, da die Kriterien hierfür weiter gefasst sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hohenpolding gehört der Region München und in dieser Region dem Nahbereich des Unterzentrums Taufkirchen/Vils an. Raumstrukturell sind der Gemeinde Hohenpolding keine besonderen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugeordnet.

Im Regionalplan stellt das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich der Gemeinde Hohenpolding besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Das zur Festsetzung vorgesehene Gebiet ist in diesem Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft, aus dem der vorliegende Bauleitplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, werden im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom [20.12.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom [03.07.2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom [24.07.2023 \(GVBl. I S. 371\)](#).

3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Hohenpolding im Anschluss an das Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“. Im Westen grenzt die Straße „Am Klausenholz“ an, die südwestliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Straße „Klausenberg“. Die Erweiterung des Kinderhauses schließt im Südosten an.

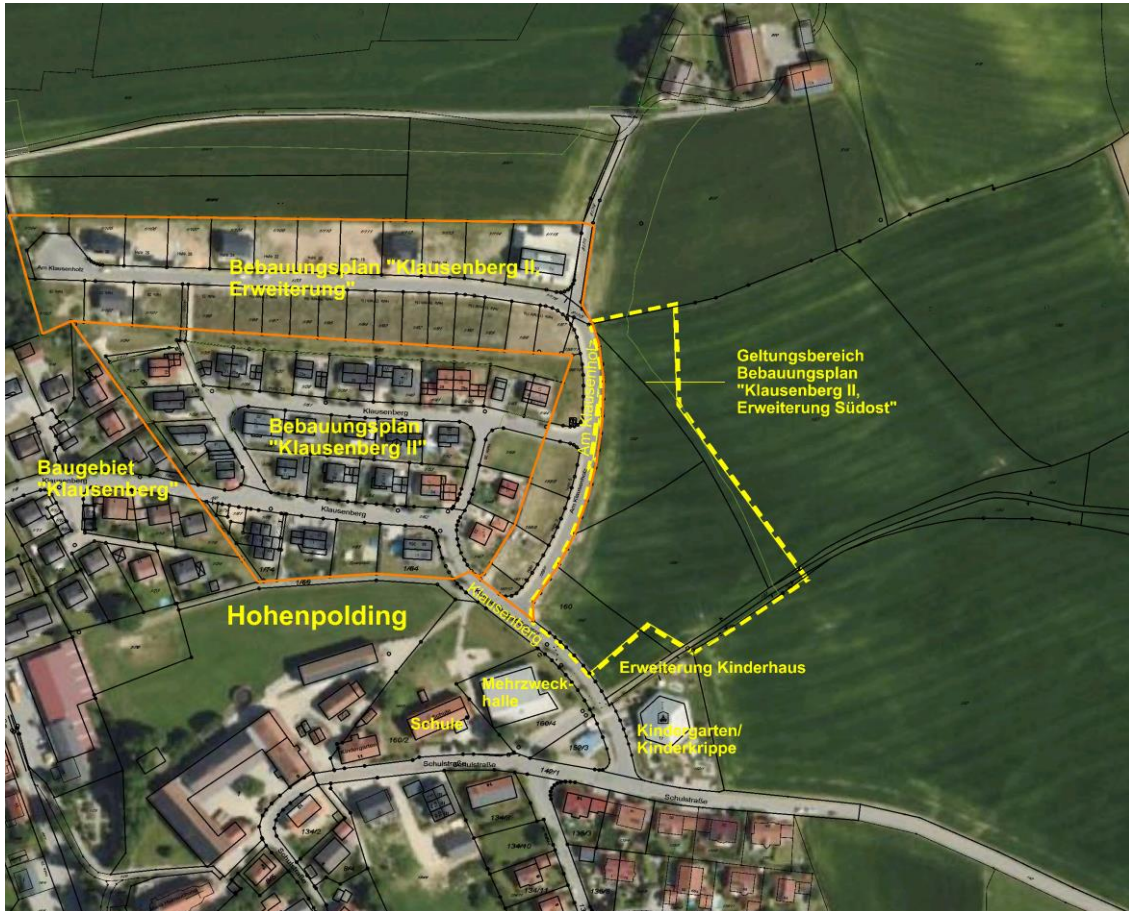


Abb. 4: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, gelb gestrichelt umrandet, unmaßstäblich, Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 28.02.2023, © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch die Straße „Am Klausenholz“, dann Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“
- Im Südwesten durch die Straße „Klausenberg“, dann Mehrzweckhalle und Schule
- Im Südosten durch die Erweiterung Kinderhaus mit Krippe und Kindergarten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 12.725 m², ca. 12.725 m² = ca. 1,3 ha und schließt folgende Flurnummern bzw. Teilflächen ein:

Gemarkung Hohenpolding:

derzeitige Nutzung:

Fl.-Nr.

157, Teilbereich

landw. Fläche (Acker)

158

landw. Fläche (Acker)

159

landw. Fläche (Acker)

159/1 Teilbereich

Randstreifen Straße „Am Klausenholz“)

160, Teilbereich

landw. Fläche (Acker)

153, Teilbereich

nicht vermarkter Feldweg (landw. Fläche)

154; Teilbereich

landw. Fläche (Acker), nicht vermarkter Feldweg

Bewertung der angrenzenden Bereiche

Bestand: Allgemeines Wohngebiet (WA):

Durch die vorliegende Planung wird das bestehende Wohngebiet erweitert bzw. gleichartig fortgeführt, so dass in diese Richtungen keine Bedenken bzgl. der Verträglichkeit bestehen.

Landwirtschaftliche Flächen:

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet.

Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

Gemeinbedarfsflächen:

Bedenkliche negative Wechselwirkungen hinsichtlich des angrenzenden Kinderhauses mit Freiflächen im Süden sind derzeit nicht erkennbar, zumal ein großer Teil an die geplante öffentliche Grünfläche anschließt. (Bezüglich Immissionen/Emissionen siehe Ziffer 5.9)

3.2 Topografie

Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden und von Westen nach Osten stetig an. Die Geländehöhen bewegen sich dabei von ca. 494 m üNN (Südwesten) bis ca. ca. 501,50 m üNN (Nordbereich), wobei v.a. entlang der Westgrenze Steigungen mit ca. 10% erreicht werden.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Laut UmweltAtlas Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, sind im nördlichen und östlichen Bereich des Planungsgebiets fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) und auf der im westlichen Teilfläche fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) zu erwarten. Die Böden haben meist eine durchschnittliche Bonität. Laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Ackergrundstück mit **mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit**. Die Ackerzahlen der überplanten Fläche liegt um den Durchschnittswert der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Ein aktuelles Baugrundgutachten ist nicht vorhanden, da für den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Klausenberg II, Erweiterung“ eine Bodenuntersuchung vom Büro für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, vom 08.07.2019 vorliegt und für das Plangebiet ähnliche Bodenverhältnisse erwartet werden.

Danach liegt das Bauvorhaben im Bereich tertiärzeitlicher Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, die von würmeiszeitlichen Windablagerungen (Löß) und Verwitterungsbildungen (Hanglehme), überlagert werden. Als Bodenaufbau lässt sich zusammenfassend festhalten, dass unter dem ca. 0,6 m mächtigen Ackerboden zunächst bindige Deckschichten bis in rund 1,1 bis 1,8 m Tiefe als überwiegend steife bis halbfeste feinsandige und tonig Schluffe bzw. schluffige Tone angetroffen wurden und darunter bis zur Endteufe (4,7 m unter GOK) schwach schluffige bis schluffige Feinsande folgen.

In der digitalen ingenieurgeologischen Karte finden sich für den nördlichen und östlichen Bereich folgende Baugrundhinweise: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar. Im westlichen Geltungsbereich wird auf die mäßige Frostempfindlichkeit hingewiesen.

Bodenschutz

Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731. Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, den anfallenden Oberboden abzutragen und auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wieder aufzubringen.

Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort wiederverwendet wird, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht werden. Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. dem Aufbringen auf einer Fläche mit mehr als 500 m² oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung.

Versickerungsfähigkeit

Laut o.g. Baugrunderkundung sind die bindigen Deckschichten aufgrund ihrer Kornzusammensetzung als sehr gering leitend einzustufen ($k_f = 1 \times 10^{-7} - 1 \times 10^{-9}$ m/s). Die schluffigen Sande weisen etwas bessere Versickerungseigenschaften auf, der ermittelte k_f -Wert von rund 1×10^{-5} bis 1×10^{-6} m/s liegt noch innerhalb des - gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 – geforderten Bereichs zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-3} m/s. Erfahrungsgemäß verschlechtert sich die Sickerleistung gerade in feinsandigen Böden durch den kaum zu vermeidenden Eintrag von Feinteilen und auch durch die Mobilisierung natürlich vorhandener Feinanteile. Eine dauerhafte Versickerung kann daher

erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden, so dass das Gutachten empfiehlt, das anfallende Oberflächenwasser wie geplant, abzuleiten.

3.4 Wasserwirtschaft, Wasserverhältnisse

Schutzgebiete, Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für die Wasserversorgung sind nicht vorhanden.

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Die digitale hydrogeologische Karte des Umweltatlas Geologie/Hydrogeologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigt die Grundwassergleichen bei ca. 480 m üNN. Bei Mindestgeländehöhen von ca. 494 m üNN ist von einem großen Grundwasserflurabstand von ca. 10 -15 m auszugehen.

Laut o.g. Baugrunderkundung für das angrenzende Baugebiet wurde bei den durchgeführten Bohrungen kein zusammenhängendes Grundwasser angetroffen, allerdings sind lokal und in unterschiedlichen Tiefen Schichtwasser-vorkommen erkundet worden. Diese jahreszeitlich und witterungsbedingt auftretenden Schichtwässer sind in der Regel an Schichtgrenzen zwischen durchlässigeren und weniger durchlässigen Böden gebunden, sind jedoch erfahrungsgemäß gering ergebnisreich.

Im Baugrundgutachten werden bauwerksabdichtende Maßnahmen für die Untergeschosse empfohlen.

Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete zu verzeichnen.

Gemäß BayernAtlas\Naturgefahren\Hochwasser ist das Planungsgebiet auch nicht als wassersensibler Bereich eingestuft, d.h. er ist kein vom Wasser beeinflusster Bereich mit z.B. zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung und gemäß der Stellungnahme des Sachgebiets Bodenschutz des Landratsamtes Erding vom 25.05.2023 liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

Da das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg keinen starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Ausläufer der Bombardierung bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind und ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG

4.1 Planungsziele

Als Ziel der Planung soll eine maßvolle bauliche Entwicklung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der bestehenden Ausgangssituation. Die neue Bebauung soll das bestehende Wohngebiet nach Osten und Norden hin erweitern und zur Landschaft einen neuen Ortsrand ausbilden.

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Gemeinde als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, mit Einzel- und Doppelhaus-Parzellen mit überwiegend 2-geschoßiger Bebauung zu planen. Am - relativ ebenen -

nördlichen Ende der bestehenden Haupterschließungsstraße soll zusätzlich die Möglichkeit für größere Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten geschaffen werden, um das Angebot an Mietwohnungen im Ort zu erweitern.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für insgesamt 17 Bauparzellen mit 11 Einzelhäusern (drei davon als Mehrfamilienhaus) und 3 Ein- oder Doppelhäusern geschaffen.

Die Parzellengrößen weisen eine Bandbreite von ca. 278 bis 932 m² auf und sind dem heutigen familiären Lebensraumbedarf mit Haus und Garten angepasst. Dies ermöglicht einerseits einen schonenden Baulandverbrauch bei guter Wohnqualität und andererseits die Eigentumbildung weiter Teile der Bevölkerung.

Die Festsetzungen (insbesondere Baufenster, Haustypen, Dächer, Firstrichtung) sind sehr großzügig gestaltet, dass neben den traditionellen dörflichen Bauformen auch modernere Baukörper zulässig sind und möglichst viele individuell gestaltete Baukörper im Freistellungsverfahren verwirklicht werden können.

Bezüglich der Erschließung des Baugebietes bietet sich – im ersten Realisierungsschritt - nur eine Stickerschließung mit großzügigem Wendebereich an, die an der Straße „Am Klausenholz“ im Kreuzungsbereich mit der Straße „Klausenberg“ anschließt. Zudem wird langfristig die Möglichkeit freigehalten, Richtung Südosten eine Erweiterung vorzunehmen. Aus diesem Grund ist hier eine 6,0 m breite Verkehrsfläche mit 2,0 m breiten Gehweg festgesetzt, die später realisiert werden könnte. Wie bereits in Ziffer 1.2 beschrieben, soll die Erschließung des Baugebiets abschnittsweise erfolgen, um eine mittelfristige Steuerung der Bevölkerungsentwicklung zu erreichen.

5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB):

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und innerhalb des Geltungsbereichs sollen ausschließlich zulässig sein:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der Lage am Ortsrand und wegen der bereits bestehenden benachbarten überwiegenden Wohnnutzung werden Schank- und Speisewirtschaften als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen auch zusätzlichen Kundenverkehr mit entsprechendem Stellplatzbedarf verursachen.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bei einem Verfahren nach § 13b BauGB, welches die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, unzulässig.

Das Allgemeine Wohngebiet wurde aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Möglichkeit von Doppelhäusern, Überschreitung der GRZ bis 0,7, Anzahl der Wohneinheiten) in ein WA 1 und WA 2 differenziert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das WA 1 und WA 2 wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Wand- und Firshöhen geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das WA 1 und das WA 2 beträgt 0,4.

Im Zusammenhang mit der Berechnung der GRZ wird darauf hingewiesen, dass die Grundflächen der Terrassen als Teil der Hauptanlage auf die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen sind.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Für

das WA 1 bedeutet dies, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Da für das WA 2 diese Überschreitung - in Abhängigkeit der realisierten Zahl der Wohneinheiten und somit nachzuweisenden Stellplätzen - nicht ausreichend ist, wurde hier eine zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,7 festgesetzt. (Festsetzung D.2.1). Im WA 2 können die Gebäude der jeweiligen Parzellen die GRZ von 0,4 einhalten; die Überschreitung der GRZ erfolgt aufgrund der Grundfläche durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Aufgrund der flächensparenden, dichteren Bauweise ist eine mögliche Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (50%, bis maximal 0,6) nicht ausreichend, so dass eine mögliche Überschreitung bis zu einer rechnerischen Gesamtgrundfläche von 0,7 festgesetzt wurde.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Tiefgaragen zu den „baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ zählen und somit bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind.

Zulässige Anzahl der Geschosse

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet ist je nach Ausgangslage differenziert geregelt und führt zu unterschiedlichen Gebäudetypen.

Für die überwiegende Anzahl der Wohngebäude sind – wie in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenso festgesetzt - 2 Geschosse zulässig, bei denen beim Bau eines Einzelhauses zwischen Gebäudetyp 1 (I+D) oder Gebäudetyp 2 (II) gewählt werden kann. Dies ermöglicht einen harmonischen Übergang zum anschließenden Baubestand sowie zur angrenzenden Landschaft. Auf der relativ ebenen Fläche im Norden des Geltungsbereichs können auf den Parzellen 1 und 2 größere Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss (Gebäudetyp 4) erstellt werden. Im angrenzenden Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“ wurden an der Ostgrenze ebenfalls größere Gebäude (z.B. Parzelle 1) zugelassen, so dass sich hier ein gemeinsamer städtebaulicher Schwerpunkt ausbildet.

Bei Erstellung eines Doppelhauses müssen mindestens zwei Geschosse in Form des Gebäudetyps 2 (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) realisiert werden.

Da sich aufgrund des nach Süden geneigten Hanges und der – vorhandenen oder geplanten - Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen („Am Klausenberg“ bzw. der geplanten Stichstraße) größere Höhenunterschiede des Bestandsgeländes ergeben, sind auf Parzelle 7 zwingend drei Geschossen zu errichten, um Auffüllungen von 3,0 m oder mehr zu vermeiden. Dies kann in Form von einem Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (Gebäudetyp 3) oder einem Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Gebäudetyp 5) realisiert werden, Da auch die Parzellen 4a, 4b, 8 und 14 voraussichtlich von der Erschließungsstraße her höher angeschlossen werden, als teilweise das Bestandsgelände liegt, wird bei diesen Parzellen zur Belichtung von Fenstern an der Gebäudesüdseite und z.T. Gebäudewestseite (Parzelle 14) eine Wandhöhe bis max. 9,0 m zugelassen. Hierbei ergibt sich kein weiteres Vollgeschoss.

Zulässige Wand- und Firsthöhen

Bezugspunkt für Wandhöhen:

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich bei allen Gebäuden aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut und bei Gebäuden mit Untergeschoss zusätzlich aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut.

Die maximale Oberkante Erdgeschoss und Garage/ Nebengebäude wird über den jeweiligen festgelegten Höhenbezugspunkt geregelt. (Vgl. Ziffer D.6.2).

Die zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind differenziert nach Geschossigkeit festgelegt und reichen von maximal 4,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I+D, Gebäudetyp 1) bis zu maximal 7,50 m ab Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bzw. 9,50 m ab Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss für das Gebäude auf der Parzelle 7 (Gebäudetyp 5). (Vgl. Ziffer D.2.2)

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind entsprechend der zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen für die Gebäudetypen 1 bis 5 mit einer Bandbreite von 9,00 m bis 12,60 m differenziert festgesetzt. (Vgl. Ziffer D.2.3)

Wie bereits unter „Zulässige Anzahl der Geschosse“ beschrieben ergibt sich aufgrund der Hanglage sowie der angrenzenden Höhenlage der Erschließungsstraßen auf einigen Parzellen auf den Süd- und teilweise Westseiten der Gebäude ein mögliches belichtetes Kellergeschoss, bei dem es sich jedoch nicht um ein Vollgeschoss handelt. Um hier keine Aufschüttungen zu verursachen, wird in diesen Fällen eine Erhöhung der Wandhöhen auf bestimmten Seiten zugelassen. (Vgl. Ziffer D.2.2, Parzellen 4a, 4b, 8 und 14)

Aufgrund der möglichen Geschosse, der zulässigen Dachformen mit den maximalen Dachneigungen und der maximal möglichen Wand- und Firsthöhen ergeben sich fünf verschiedene Gebäudetypen, die unter den Hinweisen durch Planzeichen C.3 mit Schemaschnitten dargestellt sind.

Die maximale Länge/Tiefe der Garagen, Carports und Tiefgaragenrampengebäude beträgt an der jeweiligen Grundstücksgrenze 9,0 m. Die zulässige Wandhöhe der Garagen, Carports oder Tiefgaragenrampenbauwerke der Parzellen 1, 2, 3, 5, 6 und 9 bis 14 darf 3,0 m nicht übersteigen. Durch die zulässige Unterkellerung der Garagen und Carports bei den Parzellen 4a, 4b, 7 und 8 (festgesetzte abweichende Bauweise, keine Abstandsflächen nach BayBO nachzuweisen) ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen eine deutlich höhere Wandhöhe als 3,0 m möglich und zulässig.

5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur fortzuführen ist, mit Ausnahme der u. g. abweichenden Bauweise, eine offene Bauweise festgesetzt.

Wegen der topografischen Verhältnisse wird für die Wandhöhe der grenzständigen Garagen und Nebengebäude der Parzellen 4a, 4b, 7 und 8 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert. So darf die traufseitige Wandhöhe an der im Zufahrtsbereich liegenden Gebäudemitte maximal 3,30 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt der Parzelle betragen, da diese Parzellen ein stark geneigtes Gelände aufweisen, aber mindestens höhengleiche Zufahrten und Garagen-Vorbereiche vom Straßenverlauf aus ermöglicht werden sollen. Auf diesen Parzellen ist auch die Errichtung eines Kellers bei den grenzständigen Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Die abweichende Bauweise dieser grenzständigen Garagen der Parzellen 4a, 4b, 7 und 8 begründet die Zulässigkeit einer deutlich höheren Wandhöhe entlang der Grundstücksgrenze. Aufgrund des stark geneigten Geländes ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze ein sichtbarer Keller und ein Erdgeschoss der Garage zulässig, d.h. die Wandhöhe der Garage kann jeweils die üblicherweise zulässige Höhe von 3,0 m deutlich überschreiten.

Abstandsflächen

Im WA1 und WA2 wird, mit Ausnahme der o. g. festgesetzten abweichenden Bauweise für die Höhenlage und Wandhöhe der Grenzgaragen (Parzelle 4a, 4b, 7 und 8), die Gültigkeit von Art. 6 BayBO angeordnet.

Hinweis:

Der Nachweis der Abstandsflächen bezieht sich immer auf die BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Aufgrund der Ausnahme von der Gültigkeit des Art. 6 BayBO für die Grenzgaragen der Parzellen 4a und 4b, 7 und 8 (festgesetzte abweichende Bauweise für die Höhenlage und Wandhöhe, keine Abstandsflächen der genannten Garagen erforderlich, vgl. Festsetzung D.3.4) ist es zulässig, diese grenzständigen Garagen trotz einer Wandhöhe von mehr als 3,0 m entlang der o.g. Grundstücksgrenzen zu errichten.

Die Voraussetzung für diese Abstandsflächenverkürzung bzw. -unterschreitung nach BayBO sind erfüllt. Der Brandschutz ist durch den Mindestabstand von 3,0 m zum Nachbargebäude in allen Fällen gegeben. Die Belichtung und Belüftung der jeweils benachbarten Wohngebäude sowie der Brandschutz bleiben gesichert. Die Untergeschosse der Wohngebäude der Parzellen 4a + 4b, 7 und 8 können in der Regel ausreichend über die Südseite belichtet und belüftet werden, die jeweilige Ost- und Westseite spielen dafür eine untergeordnete Rolle. Für die Belichtung und Belüftung der Erd- und Dachgeschosse ergibt sich keine Einschränkung gegenüber einer nur erdgeschossigen Ausbildung der angrenzenden Garage.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster auf den Grundstücken sind sehr großzügig gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die Einzelbebauung zu gewährleisten.

Die großzügige Führung der Baugrenzen ermöglicht bei günstiger Baukörperplatzierung optimale Gärten mit vorwiegend Südorientierung. Durch die dadurch erreichte ideale Tagesbelichtung der Wohngebäude und der günstigen Sonneneinstrahlung für die Gärten erhöht sich die Aufenthalts- und Wohnqualität und stellt die Voraussetzung für eine günstige Niedrigenergiehausbebauung mit Solartechnik und Photovoltaik dar. Innerhalb der Baugrenzen sind Wohngebäude eingezeichnet, die bzgl. Ausdehnung und Lage als Vorschlag für die Bebauung anzusehen sind.

Bei Parzelle 7 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeschränkt, da in diesem Bereich der Regenwasserkanal verlegt werden soll.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Klausenberg II, Erweiterung“ (26.04.2022) wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Tiefgaragen geschaffen. Nach Wunsch der Gemeinde Hohenpolding soll diese Möglichkeit auch im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Garagen, Carports, Tiefgaragenabfahrtsbauwerke und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung (Festsetzung Ziffern B.8.3 - B.8.6) im Bebauungsplan zulässig, (überdeckte)Tiefgaragen können auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei Schaffung einer 2. (WA 1) bzw. 3. und 4. Wohneinheit (WA 2) können die dafür erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baugrenzen sowie zwischen der Baugrenze und dem Straßenraum angeordnet werden.

Die maximale Länge/ Tiefe der Garagen, Carports und Tiefgaragenrampengebäude beträgt an der jeweiligen Grundstücksgrenze 9,0 m.

Baubeschränkungszone

Baubeschränkungszone innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

Zahl der Wohneinheiten

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist im WA 1 und WA 2 differenziert festgesetzt.

Im WA 1 sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

Im WA 2 wird die Möglichkeit einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücksfläche und somit dichteren Bebauung eröffnet. Bei Realisierung eines Doppelhauses auf den Parzellen 3a und b, 4a und b, sowie 13a und b ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit und bei Errichtung eines Einzelhauses sind zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, auf der Parzelle 1 sind 4 Wohneinheiten, auf der Parzelle 2 3 Wohneinheiten zulässig. Da auf der Parzelle 14 auch die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau geschaffen werden soll, sind hier maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

5.4 Gebäudegestaltung

Bei der Gebäudegestaltung werden nur Festlegungen zu wichtigen Kriterien wie Dachform, -neigung, -aufbauten etc. getroffen, um einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, aber gleichzeitig die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der vielfältigen Wohngebäude zu ermöglichen.

So ist - mit Ausnahme beim Doppelhaus - bei der Dachform neben der traditionellen ländlichen Bauform des symmetrischen Satteldaches auch ein Zelt- oder Walmdach zulässig.

Zusätzlich werden die maximal möglichen Dachneigungen festgesetzt. Bei Errichtung eines Doppelhauses ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig und zudem sind gleiche Dachneigungen der Doppelhaushälften festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu bewirken.

Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

Die Farbe der Dachdeckung ist nicht festgelegt, lediglich die Art der Dacheindeckung wird entsprechend der prägenden Arten im Bestand festgesetzt.

Die Firstrichtung ist auf den östlich der vorhandenen Erschließungsstraße gelegenen Parzellen 5 und 6 sowie den Einzel- oder Doppelhausparzellen verbindlich festgelegt, um im Hangbereich eine Ausrichtung der Gebäude mit den Höhenlinien zu gewährleisten und bei den aneinanderggebauten Doppelhaushälften grenzständige Dachtraufseiten zu vermeiden.

[Auf den evtl. erforderlichen zweiten baulichen Rettungsweg bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von über 7,0 m über Geländeoberkante wird hingewiesen. \(Vgl. Ziffer 5.6.1 Löschwasserversorgung\)](#)

5.5 Erschließung und Verkehr

5.5.1 Verkehrserschließung

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange.

Die Erschließung des Wohngebietes ist von Westen her im Anschluss an die vorhandene Erschließungsstraße „Am Klausenholz“ mit einer Stichstraße mit Wendeanlage geplant, die mit einem

Radius von mindestens 12,0 m großzügig zum Wenden, v.a. der Entsorgungsfahrzeuge, ausgelegt ist. Die Parzellen 1, 2, 5 und 6 können direkt über die bestehende Straße „Am Klausenholz“ erschlossen werden. Die Planstraße A ist mit einer ausreichenden Breite von 5,50 m und einem 2,0 breiten, begleitenden Multifunktionsstreifen (z.B. Parken) festgesetzt.

An den Wendebereich angrenzend ist eine Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) festgesetzt, die erst später realisiert werden kann und dann langfristig in Richtung Südosten die Fortsetzung bis zur Schulstraße bildet.

Die Umsetzung der Erschließung ist in 2 Bauabschnitten geplant. Bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes ist die Stichstraße bis mindestens zu den Parzellen 3b und 4b zu erstellen. Der Multifunktionsstreifen wird ab der Parzelle 10 in Richtung Osten in einer Breite von 2,0 m als straßenbegleitender Fußweg fortgeführt.

Für den Bau der Wendeanlage und der Erschließungsstraße sind Geländeaufschüttungen aufgrund der vorhandenen Hanglage unvermeidlich.

5.5.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze KFZ

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpolding in der jeweils gültigen Fassung.

Die Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Errichtung einer 2. und 3. Wohneinheit können die dafür erforderlichen Stellplätze auch zwischen Baugrenze und Straßenraum geschaffen werden.

Für Besucher ist kurzfristig der verbindlich vorgeschriebene Stauraum vor den Garagen nutzbar; das Beparken der öffentlichen Erschließungsflächen kann dadurch vermieden werden.

Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.

Öffentliche Stellplätze KFZ

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze explizit ausgewiesen, allerdings bietet der Multifunktionsstreifen ausreichend Möglichkeiten, Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

5.6 Versorgung

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

5.6.1 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Wasserzweckverband Holzland gesichert. Der Anschluss kann an die Versorgungsleitung in der Straße „Am Klausenholz“ erfolgen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Hohenpolding gesichert. Für den ersten Bauabschnitt entlang der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Klausenholz“ sind die erforderlichen Maßnahmen (Löschwassermenge) und Einrichtungen (Hydranten) bereits vorhanden. In der nachrangigen Erschließungsplanung werden für den Bauabschnitt 1 diese Maßnahmen überprüft, für den Bauabschnitt 2 die erforderlichen Maßnahmen konzipiert und umgesetzt. Es wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

[Bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante kann der zweite Rettungsweg bei der geplanten Wohnbebauung über tragbare Leitern der Feuerwehr nachgewiesen werden; andernfalls wäre ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.](#)

5.6.2 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

Im Geltungsbereich der Planung bzw. entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Auch Straßenleuchten sind vorhanden. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Deshalb ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft (Tel. 0871/96639-338; Email: [Planauskunft-](#)

Altdorf@bayernwerk.de, online Planauskunftsportal: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>) über die unterirdischen Anlagen einzuholen.

Für die elektrische Erschließung des Baugebietes ist voraussichtlich keine Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich, da in unmittelbarer Nähe bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“ eine Trafostation errichtet wurde. (Lage: auf öffentlicher Grünfläche Fl. Nr. 158/10, gegenüber geplanter Einmündung in die Straße „Am Klausenholz“).

Hinweis zu PV- Anlagen: Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

5.6.3 Telekommunikation- und Fernseekabel

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollten aus funktionalen und städtebaulichen Gründen die erforderlichen Versorgungskabel für Telekommunikation unterirdisch eingebaut werden.

5.7 Entsorgung

5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Die Befahrung des Bebauungsgebietes mit Müllfahrzeugen zur grundstücksnahen Befahrung und Leerung der Müllgefäße ist gewährleistet.

5.8 Wasserwirtschaft

5.8.1 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet von Brunnen eines Wasserschutzgebietes.

5.8.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

5.8.3 Schmutzwasser- und Niederschlagswasser

Lt. BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Entsorgung und Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Gebiet wird an den Schmutzwasserkanal der bestehenden Kanalisation angeschlossen.

Der Anschluss des neu zu errichtenden Schmutzwasserkanals wird im Zuge der Erschließungsplanung projektiert und ist an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Klausenholz“ oder „Klausenberg“ vorgesehen. Der Kanal vom Anschlusspunkt bis zur Kläranlage ist für die Einleitung ausreichend dimensioniert.

Die Kläranlage hat nach Auskunft der Gemeinde Hohenpolding noch ausreichend Kapazität, um das zu erwartende Schmutzwasser aus dem neuen Baugebiet ordnungsgemäß zu verarbeiten.

Oberflächenwasser

Da eine dauerhafte Versickerung (Vgl. Kapitel 3.3) erfahrungsgemäß nicht sichergestellt werden kann, wird das anfallende Oberflächenwasser über eine geplante Retentionsmulde im Süden des Geltungsbereichs gedrosselt in das vorhandene Sickerbecken südwestlich des Baugebiets „Klausenberg II“ (Fl. Nr. 1/70) eingeleitet. Die Retentionsmulde ist als geplante Fläche für die Regelung des Wasserabflusses in der Planzeichnung festgesetzt. Die Überprüfung des bestehenden Sickerbeckens hinsichtlich einer evtl. erforderlichen Ertüchtigung bzw. Vergrößerung und die Dimensionierung und Planung der Retentionsmulde erfolgt durch das Büro Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Landshut, und wird im Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung dokumentiert.

Dabei ist auch eine Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen angedacht und wird im Wasserrechtsantrag geregelt.

Nördlich der Parzellen 12 und 13 sowie östlich der Parzelle 9 ergeben sich aufgrund der Topografie zwei kleinere Außeneinzugsgebiete für das Niederschlagswasser, die durch die Festsetzung der Flächen für die Wasserwirtschaft (nördlich der Parzellen 12 und 13, südlich der Parzellen 8 und 9 sowie östlich der Parzelle 9) Berücksichtigung finden. Im Rahmen des Wasserrechtsantrags werden diese festgesetzten Flächen behandelt und entsprechende Maßnahmen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses, v.a. bei Starkregenereignissen, getroffen. (z.B. Mulden).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Auf der Parzelle 7 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hohenpolding und des Versorgungsträgers festgesetzt, da in diesem Bereich der Regenwasserkanal verlegt werden soll. In einem Schutzstreifen von je 3,0 m beidseits der Leitung sind Abgrabungen, Verbau- oder Gründungsmaßnahmen unzulässig. Als Ausnahme vom generellen Ramm- und Überbauverbot können - in Abstimmung mit dem Versorgungsträger und der Gemeinde Hohenpolding – Zaunfundamente und Einfriedungen zugelassen werden.

5.8.4 Hang-, Schicht – und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebssicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Erding wird empfohlen.

5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet):

Schallimmissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Bezüglich des Betriebs des Kinderhauses mit geplanter Erweiterung (Kindergarten und Kinderkrippe) ist als gesetzliche Grundlage das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) relevant. Danach ist in § 22 Absatz 1a BImSchG bestimmt, dass Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ darstellen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Darüber hinaus hat der BGH bestimmt, dass diese Art von Lärm als sozial adäquat gilt und grundsätzlich zu tolerieren ist. Kinderlärm stellt immissionsschutzrechtlich gesehen keine Störung dar. Zudem findet nachts und an Wochenenden, Feiertagen sowie der Haupturlaubs- und Ferienzeit kein Betrieb dieser Gemeinbedarfseinrichtung statt.

Die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen ist gewährleistet.

Geruch-/Staubschutz:

Unzulässige Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten. Die ehem. Hofstelle auf Fl. Nr. 800, Gemarkung Hohenpolding (ca. 120m nördlich) betreibt keine Tierhaltung mehr.

Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, z.T. auch nachts und an Sonn- und Feiertagen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Da aufgrund der Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet keine unzulässigen Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu erwarten sind, sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

5.10 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevante Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Dabei wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Schaffen einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzen, Bepflanzungsfestsetzungen für private Grünflächen und Hochstammpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen=> klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung). Hinweis und Empfehlung zum Vermeiden von Steinflächen und Schotterflächen bei Vorgärten und Gartengestaltung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten, Dachbegrünung bei Flachdächern, Voraussichtlich auf den privaten Grundstücken dezentrale Regenwasserspeicher mit gedrosselter Einleitung, Retentionsmulde im Süden für Sammlung und Drosselung des Niederschlagswassers
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung Ein Teil der Wohngebäude soll über eine geplante Nahwärmeheizung versorgt werden
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Ortsnahe Lage der Fläche, dadurch Verringerung von motorisierter Verkehrsleistung, kurze Wegeverbindungen z.B. in die Ortsmitte, benachbarte Baugebiet oder Schule, Kinderhaus etc.
Bindung von CO ₂ -Emissionen	Pflanzung von Bäumen, sowohl auf öffentlichen Grünflächen als auch private Pflanzvorgaben auf Parzellen, zudem Pflanzgebot am Ortsrand Richtung Osten

5.11 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

a) Öffentliche Grünflächen:

Begleitgrün von Straßen und Wegen:

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur vorhandenen Sammelstraße „Am Klausenholz“ auf den geplanten öffentlichen Grünflächen sowie der südlichen privaten Grünfläche Straßenbäume 2. und 3. Ordnung festgesetzt, die den Straßenverlauf gliedern. Außerdem wird die Wendeanlage mit einer Grüninsel mit Bäumen raumwirksam unterteilt. Diese Grünfläche reduziert den Befestigungsanteil des Wendebereichs, die Hochstammbäume sind klimatisch wirksame Elemente (Feuchtigkeit, Staubbindung) und werten das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets auf. Der Wendebereich könnte somit auch für kleine Veranstaltungen im Wohngebiet genutzt werden (Straßenfest etc.).

Die kleine Grüninsel bei der Parzelle 9 wird mit einem Baum bestanden, der – bis zum Ausbau der südlichen Fortsetzung der Verkehrsfläche - den Abschluss des Wendebereichs markiert.

b) Private Grundstücksflächen:

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durch- und Eingrünung erfüllen, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Wie in den meisten Ortsrandlagen Hohenpoldings markieren die Gärten den Ortsrand und tragen dem Ziel, einen fließenden Übergang in die Landschaft zu schaffen, Rechnung.

Als Mindestbegrünung auf den Parzellen ist je 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Für die Ortsrandsituationen Richtung im Norden und Osten werden Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Obstgehölzen festgelegt. Eine zu dichte Abpflanzung soll jedoch bewusst vermieden werden, um einen noch transparenten und abwechslungsreichen Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin zu schaffen.

Bei der Garten- und Freiflächengestaltung, v.a. bei Vorgärten, sollte im Hinblick auf die Förderung der Artenvielfalt und als aktive Klimaschutzmaßnahme auf Kies- und Schottergärten sowie Steinflächen verzichtet werden.

Südliche Grünfläche

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine zusammenhängende Fläche von ca. 1.600 m² als private Grünfläche (ohne Baurecht) geplant. Der Bereich umfasst zum einen aufgrund des tiefsten Geländeniveaus eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsmulde). Zudem könnte der östliche Teilbereich langfristig für eine öffentliche Nutzung erworben werden (Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen, z.B. Erweiterungsfläche Kinderhaus, o.ä.). Die Fläche wird durch die Anpflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen gegliedert.

Bei allen Pflanzungen, v.a. bei Hecken und Bäume entlang der Grundstücksgrenzen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten, die separat im Hinweis durch Text, Ziffer E.8, aufgelistet sind.

Die Festsetzungen zur Verwendung von Belägen, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken und die Zulässigkeit von extensiven Dachbegrünungen auf den Nebengebäuden sind wichtige Beiträge zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Einfriedungen, die direkt an den öffentlichen Fahrbahnrand angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden, damit v.a. auch hinsichtlich eines uneingeschränkten Winterdienstes, ein ausreichendes Lichtraumprofil verbleibt. Einfriedungen, die an die öffentliche Multifunktionsfläche angrenzen, sind hiervon ausgenommen.

5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Bauleitplanverfahren nach ~~§ 13b BauGB~~ § 215a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden, da die durchgeführte umweltbezogene Einzelfallprüfung vom 22.02.2024 (vgl. Ziffer 1.4 und Anhang) zu dem Ergebnis kommt, dass sich keine neuen Erkenntnisse gegenüber dem aktuellen Verfahrensstand der Bebauungsplanung ergeben haben und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, insbesondere da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ausreichend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen wurden und die Planung dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht.

5.13 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung relativ verarmt. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten.

Wegen der sehr strukturarmen Ausgangssituation und der bereits bestehenden Vorbeeinträchtigungen durch die intensive Landwirtschaft hat das Plangebiet keine bzw. eine nur sehr untergeordnete Relevanz für potenziell mögliche relevante Tierarten. Zudem ist für die Umsetzung der Planung kein Abbruch von artenschutzrelevanten Gebäuden (Gebäudebrüter, Fledermäuse etc.) oder die Fällungen von Gehölzen erforderlich. In der Nachbarschaft stehen außerdem ausreichende Ausweichräume zur Verfügung, so dass die bau- und anlagebedingten Umweltauswirkungen als temporär bzw. nur geringfügig einzustufen sind.

Deshalb ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Bestandserhebung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

5.14 Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft:

Die von der Planung betroffenen Flächen waren bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Böden haben meist eine durchschnittliche Bonität mit durchschnittlichem Ertragspotenzial. (Vgl. Ziffer 3.3) Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem um eine Hanglage mit ca. 10 % Steigung.

Wald:

Wald ist nicht betroffen.

5.15 Denkmalschutz

Denkmalschutzrelevante Objekte sind im Planbereich nicht bekannt. Laut der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Planungsgebiet, sowie in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Die nächstgelegenen Bodendenkmale liegen in mindestens 250 m Entfernung. (D-1-7638-0094) Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Erding) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Auszug aus: Art. 8 DschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung folgende Baudenkmale zu beachten:

- D-2-77-121-1, Kath. Kirche Mariae Heimsuchung, Schulstr.7 250 m entfernt
- D-2-77-121-2, Kerkerkapelle, Friedhofskapelle, Schulstr.7 250 m entfernt

Die Sichtachsen zu diesen Baudenkmalern, die sich von Teilen des Baugebiets ergeben, werden von der Planung nicht berührt, zumal die Kirche topografisch erhöht liegt.

5.16 Geländemodellierungen

Aufgrund der vorhandenen Topografie sind Geländemodellierungen unvermeidlich.

Für den Bau der Wendeanlage und der Erschließungsstraße sind Geländeaufschüttungen aufgrund der vorhandenen Hanglage erforderlich.

Geländeaufschüttungen - bzw. bei Erstellung eines Untergeschosses (Parzelle 7) evtl. auch Abgrabungen - sind voraussichtlich auch bei der Erstellung der Gebäude, v.a. der „mittigen“ Parzellen 7, 8, 14, sowie Parzelle 4 erforderlich und sind entlang der Parzellengrenzen zum öffentlichen Straßenraum hin bis max. OK der angrenzenden öffentlichen Fläche (Straße, Multifunktionsstreifen, Gehweg etc.) zulässig.

Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind – mit Ausnahme der Parzellen 4a und 4b, 8 und 14 - unzulässig. Auf diesen genannten Parzellen ist an der jeweiligen Gebäudesüd- und -westseite die Belichtung eines Kellergeschosses zulässig, um Geländeauffüllungen zu vermeiden.

6 FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Baugrundstücke, Parzellen 1 bis 14	9.360 m ²	73,6 %
Öffentliche Erschließungsflächen inkl. Fußwege und Multifunktionsfläche	1.588 m ²	12,5 %
Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün	169 m ²	1,3 %
Private Grünflächen ohne Baurecht (incl. Retentionsfläche)	1.608 m ²	12,6 %
Gesamtumgriff	12.725 m²	100,00%
Flächenkategorie	Flächengröße	
Bruttobaufläche	12.725 m²	
Abzug für öffentlichen Bedarfsflächen:		
Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließungsstraßen	-1.335 m ²	
Multifunktionsfläche	- 197 m ²	
Fußweg	- 56 m ²	
Öffentliche Straßenbegleitgrünflächen:	- 169 m ²	
Private Grünflächen ohne Baurecht: - davon Fläche für Wasserwirtschaft/ Retentionsflächen: 300 m ²	- 1.608 m ²	
Nettobauflächen	9.360 m²	

erstellt: Landshut, den 07.03.2023, [geändert am 05.03.2024](#)

EGL Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut

gezeichnet
Dipl. Ing. Eva Weinzierl,
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Gemeinde Hohenpolding
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Steinkirchen,

.....
Alfons Beilhack, 1. Bürgermeister

7 ANHANG

7.1 Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung

Folgende Tabelle zeigt die Flächenzusammenstellung: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte)

Private Flächen:	
Parzellenummer:	Grundstücksgröße, Flächengröße:
Bauparzelle 1	932 m ²
Bauparzelle 2	885 m ²
Bauparzelle 3a	309 m ²
Bauparzelle 3b	417 m ²
Bauparzelle 4a	303 m ²
Bauparzelle 4b	278 m ²
Bauparzelle 5	516 m ²
Bauparzelle 6	509 m ²
Bauparzelle 7	627 m ²
Bauparzelle 8	522 m ²
Bauparzelle 9	670 m ²
Bauparzelle 10	691 m ²
Bauparzelle 11	574 m ²
Bauparzelle 12	543 m ²
Bauparzelle 13a	414 m ²
Bauparzelle 13b	303 m ²
Bauparzelle 14	867 m ²
Summe Nettobaufläche Bauparzellen	9.360 m²
Private Grünfläche ohne Baurecht (incl. Fläche Regenrückhaltebecken von ca. 300 m²)	1.608 m²

Öffentliche Flächen:		
Öffentliche Erschließungsflächen:		1.588 m²
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	1.335 m ²	
Multifunktionsfläche	197 m ²	
Fußwege	56 m ²	
Öffentliche Grünflächen (incl. Straßenbegleitgrün)		169 m²
Summe (öffentliche Flächen)		1.757 m²
Gesamtumfang		12.725 m²

7.2 Umweltbezogene Einzelfallprüfung vom 22.02.2024

Projekt:

**Gemeinde Hohenpolding
Bebauungsplan „Klausenberg II, Erweiterung Südost“**

**Umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung)
nach § 215a BauGB i.V. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenpolding
vertreten durch Herrn Bürgermeister Alfons Beilhack
Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

E G L GmbH
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
Mail landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

22.02.2024

22305-vorpr-v-240222-anlage2BauGB.docx

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Grundlagen	4
1.1	Anlass und rechtliche Grundlagen	4
1.2	Inhalte und Kriterien der umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls.....	4
1.3	Daten und Informationsgrundlagen	4
1.4	Lage und Räumliche Abgrenzung	5
1.5	Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)	5
2	Merkmale des Bebauungsplans.....	6
2.1	Größen- und Flächenmerkmale	6
2.2	Flächenbedarf:.....	6
2.3	Art, Anzahl und Größe der Bauwerke:	7
2.4	Produktionskapazität und Leistungsmerkmale.....	7
2.5	Mit dem Vorhaben verbundenes Verkehrsaufkommen.....	7
2.6	Art und Umfang der eingesetzten Energie	7
2.7	Art und Menge des Wasserverbrauchs	8
2.8	Überprüfung, inwieweit die Kriterien zur obligatorischen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB und zudem Liste der Anlage 1 UVPG überschritten sind:	8
2.9	Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	8
3	Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB	9
3.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.....	9
3.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	9
3.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	10
3.4	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.....	10
3.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	12

3.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	12
3.6.1	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	12
3.6.2	Dauer der Auswirkungen:	12
3.6.3	Häufigkeit der Auswirkungen:	12
3.6.4	Umkehrbarkeit/ Reversibilität der Auswirkungen:	12
3.6.5	Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter:	12
3.7	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	14
3.8	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	15
3.8.1	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	15
3.8.2	Risiken für die menschliche Gesundheit	15
3.9	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	16
3.10	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	16
3.10.1	Natürliche Merkmale	16
3.10.2	Kulturelles Erbe	17
3.10.3	Intensität der Bodennutzung bzw. geplante zusätzliche Versiegelung:	17
3.10.4	Bewertung hinsichtlich der Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	18
3.11	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete	18
3.11.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
3.11.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
3.11.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
3.11.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
3.11.5	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
3.11.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
3.11.7	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	18
3.11.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	18
3.11.9	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	18
3.11.10	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	18
3.11.11	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	18
4	Zusammenfassende Beurteilung	19

UMWELBEZOGENE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Hohenpolding hat für den Ortsteil Hohenpolding die Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet: „Klausenberg II, Erweiterung Südost“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13b BauGB begonnen und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Nr. Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Nr. Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2023 lag in der Zeit vom 27.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023 öffentlich aus, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.04.2023 bis 31.05.2023.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Sommer 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf.

Die sogenannte „Reparaturregelung“ zu § 13b BauGB (§ 215a BauGB), die mit Gesetz vom 20.12.2023 beschlossen und im Bundesgesetzblatt am 22. Dezember 2023 verkündet wurde (BGBl. 2023 Nr. 394) trat zum 1. Januar 2024 in Kraft. Somit wurde bei laufenden „§ 13b-Bebauungsplanverfahren“ eine Beendigung im beschleunigten Verfahren bzw. bei abgeschlossenen „§ 13b Bebauungsplanverfahren“ die Durchführung eines ergänzenden beschleunigten Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB ermöglicht, wenn sich aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Bebauungsplans ergeben.

Für den Bebauungsplan „Klausenberg II, Erweiterung Südost“ ist somit eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

1.2 Inhalte und Kriterien der umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls

In der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens bzw. bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären und die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge hätten. Dabei hat die Prüfung anhand der in Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen, welche

- die Merkmale des Bebauungsplans und
- die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu untersuchen hat und danach eine zusammenfassende Abschätzung der Wirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf evtl. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf der Grundlage der ermittelten Sachverhalte zu formulieren. Die Prüfung soll feststellen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Somit gibt die Anlage 2 zum BauGB die Arbeitsschritte bzw. die Inhaltsangabe der umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls vor.

1.3 Daten und Informationsgrundlagen

Verwendete Gutachten, Programme, Pläne:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Region 14 München
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region München, Bayer. Landesamt für Umweltschutz
- Bayern Atlas/ Planen und Bauen: Regionalplanung, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

- BayernAtlas/ Planen und Bauen: Denkmaldaten, Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Daten: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Geologie/Boden, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Umwelt: Natur, Daten: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- Bayern Atlas/ Naturgefahren: Hochwasser, Daten: Bayer Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics
- UmweltAtlas Bayern, Themenbereich: Naturgefahren, Boden, Geologie, Natur; Bayer. Landesamt für Umwelt
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Erding (ABSP)
- BayernAtlas Denkmal mit Liste der Bodendenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Flächennutzungsplan Gemeinde Hohenpolding,
- Geologische Übersichtskarte von Bayern, 1:200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Geotechnischer Bericht zum Baugrund des benachbarten Baugebiets „Klausenberg II Erweiterung“ vom 08.07.2019, Büro für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg
- Vermessungsgrundlage, Ing. Büro Ferstl, Landshut, 04.09.2019
- Niederschlagswasserkonzept (Regenrückhaltebecken) Ing. Büro Ferstl, Landshut, 16.02.2023.

1.4 Lage und Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Hohenpolding im Anschluss an das Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“. Im Westen grenzt die Straße „Am Klausenholz“ an, die südwestliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Straße „Klausenberg“. Die Erweiterung des Kinderhauses schließt im Südosten an.

Die eigentliche räumliche Abgrenzung der Allgemeinen Vorprüfung umfasst den zukünftigen Bebauungsplan mit Teilbereichen oder Gesamtfläche der Grundstücke Flur Nrn. 153, 154, 157, 158, 159 und 160 Gemarkung Hohenpolding. Hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter, v.a. Natur, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Klima, wird der Untersuchungsbereich entsprechend der Gegebenheiten erweitert.

Angrenzende Flächennutzungen:

Westen: Straße „Am Klausenholz“, dann Baugebiet „Klausenberg II, Erweiterung“
 Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen
 Osten: landwirtschaftlich genutzte Flächen
 Südosten: Erweiterung Kinderhaus mit Krippe und Kindergarten
 Südwesten: Straße „Klausenberg“, dann Mehrzweckhalle und Schule

1.5 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)

Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 der Anlage 2 UVPG	Nutzungskriterien gemäß Nr. 2.1 Prüfkatalog FGSV	Bestehende Nutzung des Gebietes (siehe auch Lageplan Bestand)
Flächen für Siedlung	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 ROG)	Keine vorhandene Wohnnutzung
	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.)	Keine empfindlichen Nutzungen vorhanden oder unmittelbar benachbart.
Flächen für Erholung	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung und Fremdenverkehr	Keine Flächen mit Erholungsfunktion auf dem Gebiet.
Flächen für Entsorgung	Altlasten, Altablagerungen, Deponien	keine
Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen
Flächen für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Besondere Sachgüter	Keine
	Sonstige nutzungsbezogene Kriterien	Keine
Flächen für Verkehr	-	Keine Verkehrsflächen innerhalb Planungsgebiet, angrenzende Erschließungsstraße „Am Klausenholz“
Flächen für Versorgung	-	Keine unterirdische oder oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Übergeordnete Planungsvorgaben	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind	FNP: Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“. Aus der Regionalplanung und der vorbereiteten Bauleitplanung ergeben sich keine Restriktionen oder Konflikte.
--------------------------------	--	--

2 Merkmale des Bebauungsplans

2.1 Größen- und Flächenmerkmale

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit 17 Bauparzellen sowie einer Grünfläche mit einem Retentionsbecken im Süden. Die westlich liegenden Parzellen können in einem ersten Bauabschnitt über die bestehende Straße „Am Klausenholz“ erschlossen werden, für die östlichen Grundstücke ist der Bau der geplanten Erschließungsstraße mit Wendeanlage in einem zweiten Bauabschnitt erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.725 m².

Die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei voraussichtlich 3.744 m² (= Nettobaufläche x GRZ 1; = 9.360 m² x 0,4). Die Grundflächenzahl (GRZ 1) beträgt 0,4, kann jedoch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ 2 von 0,60 überschritten werden. Innerhalb bestimmter Abschnitte (WA 2 mit höherer Zahl an Wohneinheiten und somit mehr nachzuweisenden Stellplätzen) ist eine Überschreitung bis zu 0,70 zulässig.

2.2 Flächenbedarf:

Derzeit stellt sich die Bestandssituation wie folgt dar:

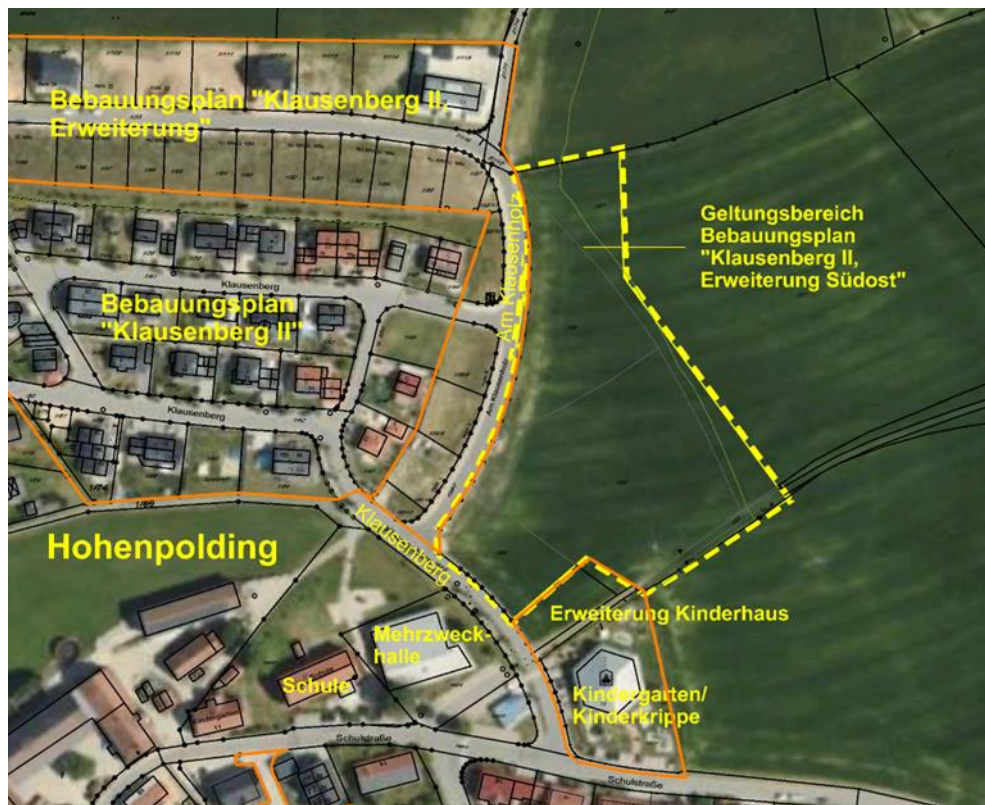


Abbildung 1:

Bestandssituation aus BayernAtlas 28.02.2023, mit Darstellung des Untersuchungsbereichs für die Vorprüfung des Einzelfalls (gelb umrandet), unmaßstäblich, © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von rund 12.725 m², die Fläche der Parzellen beträgt 9.360 m² (Nettobaufläche).

Insgesamt wird eine landwirtschaftliche Fläche mit 12.725 m² im Außenbereich in Anspruch genommen und ca. 60 % davon durch Gebäude, Erschließung und Stellplätze versiegelt. (Umgang mit Schutzgut Boden und Fläche vgl. Ziffer 3.10.3 „Intensität der Bodennutzung bzw. geplante zusätzliche Versiegelung“)

2.3 Art, Anzahl und Größe der Bauwerke:

Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet, in dem Baurecht für insgesamt 17 Parzellen mit 11 Einzelhäusern (drei davon als Mehrfamilienhaus) und 3 Einzel- oder Doppelhäusern ausgewiesen wird. Die Parzellengrößen weisen eine Bandbreite von ca. 278 bis 932 m² auf. Die Bebauung erfolgt mit überwiegend 2-geschoßiger Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten. Am relativ ebenen nördlichen Ende der bestehenden Haupterschließungsstraße wird zusätzlich die Möglichkeit für zwei größere Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten und einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoss geschaffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt und kann im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. bis zu 0,6 (GRZ 2) und im WA 2 bis zu 0,7 überschritten werden.

Die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei 3.744 m².

2.4 Produktionskapazität und Leistungsmerkmale

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine Produktionsstätte im eigentlichen Sinn. Der Bebauungsplan soll einen Teil des Wohnbaubedarfs der Gemeinde decken. Zu den zulässigen Nutzungen und Anlagen zählen im Einklang mit dem § 4 Abs. 2 BauNVO vor allem Wohngebäude, des Weiteren die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen. Unter der Annahme, dass im Durchschnitt 2,5 Personen in eine Wohneinheit einziehen, bietet das geplante Wohngebiet in den Bauabschnitten 1 und 2 Platz für ca. 80-90 Einwohner inkl. Kinder.

2.5 Mit dem Vorhaben verbundenes Verkehrsaufkommen

Bauphase:

Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenzten zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Der Bau der Erschließungsstraße mit Wendeanlage verursacht zusätzliches Verkehrsaufkommen und zeitlich begrenzte Verkehrsbehinderungen.

Betriebsphase:

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist entlang der bereits bestehenden Erschließungsstraße mit Anliegerverkehr des geplanten und des nördlich vorhandenen Wohngebiets zu rechnen. Entlang der neuen Sticherschließung ist nur Anliegerverkehr des geplanten Wohngebiets zu erwarten, darüber hinaus ist mit keinen weiteren Verkehrsströmen zu rechnen. Die Verkehrsräuschbelastung ist als gering einzustufen.

2.6 Art und Umfang der eingesetzten Energie

Bauphase:

Für die Herstellung der Gebäude, Nebenanlagen und versiegelten Flächen wie Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten wird die sogenannte graue Energie aufgewendet. Je nach verwendeten Baumaterialien ist eine gewisse Einsparung von grauer Energie möglich. Vor dem Hintergrund der Kreislaufwirtschaft sollten möglichst nachhaltige oder recycelte Baumaterialien eingesetzt werden. Die Entscheidung darüber, welche Materialien zur Anwendung kommen, liegt bei dem Gesetzgeber und den künftigen Bauherren und kann nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden.

Betriebsphase:

Die gesetzliche Verpflichtung zu einer energiesparenden Bauweise (GEG) im Wohnungsbau führt zu verringertem Energiebedarf. Es ist davon auszugehen, dass vorwiegend Wärmepumpen zum Einsatz

kommen. Durch die nach Südwesten ausgerichteten Satteldachflächen kann der Strombedarf theoretisch weitgehend aus der Solarenergie bezogen werden. Gewerbebetriebe oder Betriebe mit energieintensiven Produktionen sind nicht zu erwarten.

2.7 Art und Menge des Wasserverbrauchs

Der Wasserverbrauch des Allgemeinen Wohngebiets beschränkt sich auf Trink- und Brauchwasser im Rahmen von Wohnzwecken sowie evtl. Löschwasser im Bedarfsfall und entspricht den dafür üblichen Mengen. Wasser zu Produktionszwecken wird voraussichtlich nicht benötigt.

2.8 Überprüfung, inwieweit die Kriterien zur obligatorischen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 BauGB und zudem Liste der Anlage 1 UVPG überschritten sind:

Die geplante, rechnerisch zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB bzw. § 19 Abs. 2 BauNVO) beläuft sich voraussichtlich auf ca. 3.744 m² (= GR1). Der Schwellenwert von 20.000 m², bei welchem theoretisch eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, wird also bei Weitem nicht erreicht, sondern um rund 16.256 m² unterschritten.

Der Schwellenwert von 20.000 m² nach Anlage 1 zum UVPG, Punkte 18.7.2 und 18.8 wird ebenfalls nicht erreicht. (...*Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²*).

Außerdem wird der Schwellenwert der Anwendung des aufgehobenen § 13b BauGB von 10.000 m² ebenfalls nicht überschritten.

Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich der Kriterien gemäß § 13a BauGB und der Listen zum UVPG nicht UVP-vorprüfungspflichtig.

Ungeachtet dessen, ist im vorliegenden Fall eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 215a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

2.9 Prüfung der Zulässigkeit für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

- Größe der festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m² (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 u. Satz 3 BauGB):

Die zulässige gesamte Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2) innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei ca. 3.744 m² und somit unterhalb des relevanten Grenzwertes.

- Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet (gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB):

Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden. Das angrenzende Biotop wird nicht berührt oder beeinträchtigt.

- Keine Störfallbetriebe im relevanten Untersuchungsbereich

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

- keine UVP-Pflicht nach Anlage 1 UVPG

Weiterhin wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3 Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

3.1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Es handelt sich um einen qualifizierten Angebotsbebauungsplan, welcher einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von späteren Bauvorhaben enthält. Insbesondere erfolgt die Einschränkung der Baukörper über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wie Höhe, Geschossigkeit sowie Baugrenzen für die überbaubaren Flächen oder Ausbildung eines Untergeschosses zur Überwindung von Höhenunterschieden. Außerdem schränkt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung die zulässigen Bauvorhaben ein, sodass hier primär Wohnnutzung zulässig ist. Geplant ist eine flächensparende Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Der Bedarf für das Wohngebiets ergibt sich aus dem Mangel an Wohnungen bei gleichzeitig erwarteten Einwohnerzuwachs für die kommenden Jahre. Durch die mittelfristige Steuerung der Bevölkerungsentwicklung (Realisierung des Baugebiets in Bauabschnitten) soll eine günstige Auslastung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kinderhaus) ermöglicht und das noch vorhandene private Versorgungsangebot in seinem Fortbestand gesichert werden.

3.2 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Landesentwicklungsprogramm (LEP)	kein Widerspruch
Regionalplan Region München (14):	kein Widerspruch zu BP Keine Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, keine Vorranggebiete für Bodenschätze kein Vorranggebiets für Wasserversorgung kein Trinkwasserschutzgebiet
Flächennutzungsplan (FNP):	BP entspricht nicht FNP, Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ Berichtigung FNP erforderlich
Anderer Pläne (Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, etc.,)	kein Widerspruch zu Inhalten anderer Programme und Plänen erkennbar
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):	kein Widerspruch zu BP keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge keine spezifischen Ziele oder Schwerpunktgebiete

Zusammenwirken mit anderen bestehenden Baugebieten:

Wie der Name des Bebauungsplans („Klausenberg II, Erweiterung Südost“) bereits aussagt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung des bestehenden Baugebiets Klausenberg II. Im Zuge der nördlichen Erweiterung dieses Baugebiets („Klausenberg II, Erweiterung“) wurde 2020 eine Erschließungsstraße in Richtung Norden gebaut, welche nun auch Bauparzellen auf der Ostseite dieser Straße „Am Klausenholz“ erschließt und mit einer zusätzlichen Bebauung an einer Stichstraße das Baugebiet Klausenberg städtebaulich bis zum Kinderhaus abrundet. Die Gemeinde Hohenpolding hat somit sukzessive diesen Südhang in Bauabschnitten als ein zusammenhängendes Wohngebiet realisiert. Somit bildet das Baugebiet am Klausenberg im Norden ein städtebauliches Pendant zur Wohnbebauung „Am Brunnenfeld“ im Süden von Hohenpolding.

Die geplante Wohngebietserweiterung steht zudem im Zusammenhang mit den kirchlichen und gemeindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, v.a. dem Kinderhaus (Krippe und Kindergarten) und der Schule, sowie der Kläranlage der Gemeinde Hohenpolding in Reining, die nach Auskunft der Gemeinde Hohenpolding noch ausreichend Kapazitäten hat, das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu verarbeiten.

3.3 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Folgende Maßnahmen zum Schutz von Ressourcen sind beabsichtigt:

Boden und Fläche

- abgeschobener Oberboden wird voraussichtlich ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgebracht
- Keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt
- Ausbildung sickerfähiger Beläge, v.a. auf den Stellplätzen
- Sammlung und evtl. Versickerung der Niederschlagswässer
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächer (Nebengebäude) als wichtiger Beitrag zur Minimierung der Versiegelung.
- Durch die Mitnutzung bestehender Straßeninfrastruktur werden Eingriffe im Außenbereich minimiert

Wasser

- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf sämtlichen Stellplätzen.
- Retention und Versickerung des Niederschlagswassers (Dach- und Oberflächenwasser), (Regenrückhaltebecken, zeitlich verzögerter und gedrosselter Niederschlagswasserabfluss)
- Extensive Dachbegrünung auf Gebäuden mit Flachdächern mit Reinigungswirkung zur Verminderung und zeitlichen Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses
- Mit Grundwassereingriffen ist nicht zu rechnen

Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt

- Pflanzvorgaben für Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Parzellen
- Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung auf privaten Parzellen
- Empfehlung zu Verzicht auf Kies-, Stein- und Schotterflächen
- Empfehlung zu sockellosen Zäunen bzw. Beschränkung des Sockels auf max. 5 cm, damit Wanderbewegungen für Kleintiere möglich sind

Klima und Luft

- Staubbindung durch Begrünung mit Bäumen und sonstigen Gehölzen.
- Pflanzmaßnahmen mit klimatisch wirksamer Funktion (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung, Beschattung, CO₂ Bindung)
- Flachdächer nur mit extensive Dachbegrünung zulässig (Kühlungseffekt)
- Einsatz regenerativer Energien (Nahwärme, Photovoltaiknutzung, Solarkollektoren für Warmwasser)
- Empfehlung zu Verzicht auf Kies-, Stein- und Schotterflächen

Landschaft und Ortsbild:

- Pflanzmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung
- offene Bauweise
- textliche Festsetzungen zum Maß der Bebauung und Ausbildung der Gebäude in Anlehnung an das vorhandene Orts- und Siedlungsbild
- Eingrünungs- und Ortsrandpflanzungen

Eine erhebliche Zunahme der Lärmbelästigung ist durch die zukünftige Nutzung nicht zu erwarten. Entsprechende nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung, insbesondere auch auf die menschliche Gesundheit, sind nicht zu erwarten. (vgl. Ziffer 2.4)

3.4 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.

Abfallerzeugung

Bauphase:

Abfälle/Aushubmaterial entstehen durch Erdarbeiten und Aushub für Fundamentierungen der Wohngebäude und Garagen. Zudem ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch das Neubauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien).

Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsphase:

Die Abfallerzeugung bzw. -menge entspricht dem üblichen Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets. Sämtlicher anfallender Abfall wird entsprechend geltendem Recht entsorgt. (Restmülltonne, Gelber Sack, Altpapier- und Restmülltonne: Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Erding). Weitere Abfall-Arten werden bei Bedarf mit Container entsorgt. Problemabfall fällt voraussichtlich nicht an.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Umweltverschmutzungen sind nicht zu erwarten.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Ein Altlastenrisiko ist unwahrscheinlich.

Die vom Wohngebiet erzeugten Abfälle werden über den Landkreis Erding entsprechend geltendem Recht entsorgt.

Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet):

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dessen Nutzung und mit landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Immissionen aus der Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit sind zu tolerieren.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im direkten Einwirkungsbereich von lärmverursachenden Anlagen. Eine unzulässige Einwirkung von potenziellen Lärmquellen auf das neue Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Von der angrenzenden Straße „Am Klausenholz“ sind keine erheblichen Verkehrslärmbelastungen zu erwarten, da sie überwiegend nur Anlieger nutzen.

Im Südwesten führt die Straße „Klausenberg“ vorbei, im Osten die Straße „Am Klausenholz“, daran schließt sich das Wohngebiet „Klausenberg II, Erweiterung“ an. Im Süden und gegenüber der Straße „Klausenberg“ befinden sich die Schule mit Turn- und Mehrzweckhalle sowie südlich vorgelagert ein Parkplatz. Lärmbeeinträchtigungen durch diese benachbarten Nutzungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Im Südosten des geplanten Wohngebiets befindet sich das Kinderhaus mit geplanter Erweiterung (Kindergarten und Kinderkrippe). Als gesetzliche Grundlage für den Betrieb des Kinderhauses bzw. den Pausenhof der Schule ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) relevant. Danach ist in § 22 Absatz 1a BImSchG bestimmt, dass Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ darstellen. Darüber hinaus hat der BGH bestimmt, dass diese Art von Lärm als sozial adäquat gilt und grundsätzlich zu tolerieren ist. Kinderlärm stellt immissionsschutzrechtlich gesehen keine Störung dar. Zudem findet nachts und an Wochenenden, Feiertagen sowie der Haupturlaubs- und Ferienzeiten kein Betrieb dieser Gemeinbedarfseinrichtungen statt.

Bestehende Belastungen durch Erschütterungen, Gerüche, Hochspannungsleitungen und Funkanlagen sowie der Luftqualität, einschl. derzeitige Einhaltung von Grenzwerten, sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Somit ist die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen gewährleistet.

Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Relevante oder bedenkliche Emissionen hinsichtlich der Aspekte Licht, Wärme, Gerüche, Luftschadstoffen, Erschütterungen und elektromagnetischer Strahlung sind durch die geplante Flächennutzung nicht zu erwarten. Da aufgrund der Wohnnutzung vom Bebauungsplangebiet auch voraussichtlich keine unzulässigen Lärmemissionen ausgehen werden, sind diesbezügliche keine Maßnahmen erforderlich.

3.5 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergeben sich daher keine Bedeutungen für nationale und europäische Umweltvorschriften.

3.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

3.6.1 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die überwiegenden baubedingten Auswirkungen, die mit dem Bau der Erschließungsstraße und der Herstellung der Wohngebäude und Garagen zu tun haben (Auswirkungen aufgrund von Baustelleneinrichtung, Baustellenverkehr, Bodenaushub etc.) treten auf jeden Fall ein. Die Auswirkungen, die bei einem Unfall auftreten (z.B. Kontamination von Boden und Grundwasser), sind dagegen unwahrscheinlich.

Durch die eigentliche Anlage bzw. den Betrieb des Wohngebiets entstehen viele sehr wahrscheinliche Auswirkungen, die meist im Zusammenhang mit der Versiegelung und dauerhaften Flächeninanspruchnahme bzw. den Standortveränderungen und Lebensraumverlust stehen. Diese Auswirkungen treten stets auf, sind aber nicht von erheblicher Art. Auswirkungen, die aufgrund von Unfällen verursacht werden sind dagegen äußerst unwahrscheinlich. (z.B. ggf. Verunreinigungen oder Kontaminationen von Boden und Grundwasser)

3.6.2 Dauer der Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße und aller Gebäude einschließlich Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Terrassen und Wege. Mit Fertigstellung des Bauabschnittes 2 enden diese Auswirkungen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dagegen dauern für die Zeitspanne an, in der das Wohngebiet Bestand hat und durch den Betrieb die entsprechenden Beeinträchtigungen verursacht.

3.6.3 Häufigkeit der Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen werden in der Regel pro Parzelle oder hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen einmalig auftreten. (Baustelleneinrichtung, Aushub etc.)

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen treten einmalig auf und dauern permanent stetig an.

3.6.4 Umkehrbarkeit/ Reversibilität der Auswirkungen:

Rodungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, geschützte Bereiche oder schützenswerte Biotope sind nicht betroffen oder werden nicht geschädigt.

Dauerhafte, irreversible Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche könnte theoretisch kurz- bis mittelfristig mit dem entsprechenden Oberbodenauftrag in gleicher Menge und Qualität wieder hergestellt werden. Bei allen Baumaßnahmen, die mit einem Bodenaustausch verbunden sind, wird das ursprüngliche Bodengefüge jedoch langfristig verändert und z.T. irreversibel gestört.

3.6.5 Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter:

Die nachfolgende Tabelle fasst die Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zusammen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt:

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch, Lärmschutz, Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen durch Baustellenverkehr, Staub- und Lärmbelastung. - Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen - Erholungseignung des Gebiets nicht gegeben 	- gering
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Schadstoffe, Erschütterung) durch Baumaschinen, Baustellenverkehr - Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Versiegelung, - Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumbeeinträchtigung bis -verlust - keine Rodungen von Gehölzen erforderlich - Störung von Wanderungskorridoren - streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt 	- gering
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führen zu Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt - Gründungsmaßnahmen, Baugruben - Veränderung des Bodengefüges durch Oberbodenabtrag, Fremdmaterial, - Bodenverdichtung - Altlasten nicht bekannt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen durch Bautätigkeit - abgeschobener Oberboden wird voraussichtlich ortsnah auf landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgebracht 	- gering bis mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. bei Unfällen ggf. Verunreinigungen oder Kontamination - Kontaminationsrisiko wegen hohen Grundwasserflurabstand gering - Bauwasserhaltungsmaßnahmen mit Ausnahme der Ableitung von Schichtwasser meist nicht erforderlich - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss durch Versiegelung 	- gering
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Baustellenverkehr 	- gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Baufeldräumung und die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führen zu einer visuellen Störung des Landschaftsbildes - Baumaßnahmen, Baumaschinen beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild - Gründungsmaßnahmen, temporäre Veränderung der Topografie durch Abgrabungen für Fundamentierungsarbeiten, Baugruben 	- gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung von Bodendenkmalen zu erwarten, da kein Bodendenkmal zu erwarten, nächstes Bodendenkmal ca. 250 m entfernt (D-1-7638-0094: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche und ehem. Wallfahrtskirche Mariae Heimsuchung) - keine Beeinträchtigung von Sichtbezügen zu Baudenkmalen 	- keine bis gering

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen:

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen, welche das fertige Vorhaben und deren Betrieb an sich verursacht. Da bei dem Vorhaben sich die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Mensch, Lärmschutz, Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - geringe zusätzliche Emissionen durch Verkehr, Staub- und Lärmbelastung. - keine Beeinträchtigung des Erholungswertes 	- gering
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbeeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - dauerhafte Flächeninanspruchnahme, Versiegelung - kaum Unterbrechung von Wanderkorridoren. - Sockellose bzw. Höhenbeschränkung von Zäunen und Verbot von Mauern zur Landschaft hin, positive Auswirkung, Erleichterung von Wanderbeziehungen 	- gering

	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzungen in Gärten und auf öffentlichen Grünflächen erhöhen Artenvielfalt, positive Wirkung - Hinweis und Empfehlung zum Vermeiden von Steinflächen und Schotterflächen bei Vorgärten und Gartengestaltung 	
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - dauerhafte Versiegelung durch Baumassen und Beläge - dauerhafter Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen durch Unfälle, Schadstoffeintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl, Ruß, Betriebsstoffe für Maschinen) 	- gering bis mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächenwässer werden von der Planung nicht berührt - Flächenversiegelung führt dauerhaftem Entzug von Boden mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - Erhöhter Oberflächenwasser-Abfluss - Veränderung des Wasserkreislaufs und der Wasserbilanz - Sammlung und Retention von Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken und zeitlich verzögerte/ gedrosselte Ableitung in Sickerbecken, da Versickerung nicht möglich ist - keine Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten - geringe Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung 	- gering
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - Fläche für Kaltluftproduktion minimiert - Wärmeausgleichsfunktion geht durch Versiegelung verloren - geringfügig Gas- und Staubemissionen durch Heizung, Verkehr - Bepflanzungsfestsetzungen für private Grünflächen und Hochstamm-pflanzungen auf Verkehrsgrünflächen=> klimatisch wirksame Flächen (Feuchtigkeit, Staubbindung, Verdunstung). - Hinweis und Empfehlung zum Vermeiden von Steinflächen und Schotterflächen bei Vorgärten und Gartengestaltung 	- gering
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - Veränderung der vorhandenen Topographie - keine optisch dominante Wirkung und geringe optische Fernwirkung der Gebäude bzw. Einsehbarkeit - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt, - Geplante Pflanzmaßnahmen gewährleisten landschaftliche Einbindung, Ortsrandeingrünung (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme) 	- gering
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - keine Störung von Sichtbezügen zu Baudenkmalen, geringe Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit aufgrund kleinräumiger Situation im tertiären Hügelland (vorgelagerter Wald, Gehölze und Bebauung) 	- keine

3.7 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens lassen keine relevanten Wirkfaktoren oder nachteilige Umweltauswirkungen in der über der direkten Nachbarschaft hinausgehenden Umgebung bzw. grenzüberschreitend erwarten. Schwere, komplexe oder kumulative Auswirkungen sind nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern und die biologische Vielfalt:

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Versiegelung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Die Wechselwirkungen werden voraussichtlich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt.

Bei Betrachtung aller Wirkfaktoren im und auf den Geltungsbereich sowie der gegebenen Vorbelastungen (intensive, landwirtschaftliche Nutzung) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden, sich steigernden negativen Wechselwirkungen durch die Planung. Zwar werden landwirtschaftliche Flächen überplant, was somit eine Änderung für die Pflanzen- und Tierwelt bewirkt, jedoch entstehen durch die Gärten des Allgemeinen Wohngebiets neue Grünstrukturen und Randeingrünungen. Grundsätzlich ergeben sich keine kumulativen über das Geltungsgebiet hinaus gehenden, sich steigernden Wechselwirkungen durch das Zusammenwirken der Auswirkungen. Besondere

Wechselwirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben sind nicht zu erwarten. Besondere kumulative negative Wirkungen sowie besondere Wechselwirkungen, die nicht bereits bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, sind nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten.

Die geplante Niederschlagswasserrückhaltung über dem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken vermeidet v.a. bei Starkregenereignissen zudem auch Auswirkungen auf direkt benachbarte, z.T. tiefer liegende Gebiete, da dies in der Beckendimensionierung berücksichtigt wurde.

Neben den Umweltauswirkungen ergeben sich soziale Auswirkungen v.a. durch den Einwohnerzuwachs im Zusammenleben der Bevölkerung, in den Vereinen und im Dorfleben.

Daneben entstehen Auswirkungen auf die Infrastruktur. Die Auslastung der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kinderhaus und Kläranlage wird mittel bis langfristig gesichert bzw. erhöht.

3.8 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen):

3.8.1 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Das Risiko für Unfälle, durch das die menschliche Gesundheit oder Umwelt beeinträchtigt werden könnte, ist für die geplanten Nutzungen während der Bau- und Betriebsphase als nicht gegeben bzw. als sehr gering einzustufen:

- Lagerung, Umgang, Produktion und Nutzung oder Beförderung von gefährlichen Stoffen im Sinne des Chemikaliengesetzes, Gefahrstoffen der Gefahrstoffverordnung, wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes sind nicht vorgesehen.
- Betriebsbereiche oder Stoffe nach Art und Menge, die den Vorschriften der Zwölften Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) unterliegen, sind nicht vorgesehen. Eine Nachbarschaft zu Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besteht nicht, so dass diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden müssen.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen der Nr. 9 der Anlage der Vierten Bundes-Immissionsschutzverordnung sind nicht gegeben.
- Erreichen oder Überschreiten der Mengenschwellen landesrechtlicher Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht gegeben.

3.8.2 Risiken für die menschliche Gesundheit

Relevante oder bedenkliche Immissionen aus Umgebung oder Emissionen durch das Wohngebiet selbst hinsichtlich der Aspekte Lärm, Licht, Wärme, Gerüche, Luftschadstoffen, Erschütterungen und elektromagnetischer Strahlung sind nicht zu erwarten. (Vgl. Ziffer 3.4).

Aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung sowie der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dessen Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die auftretenden Immissionen (v.a. Lärm, Geruch, Staub) sind jedoch nur temporärer Art, nicht von erheblichem Ausmaß und für die menschliche Gesundheit nicht bedenklich.

Ein Altlastenrisiko ist nicht zu erwarten.

Auch sind durch die Planung keine Luftaustauschbahnen betroffen oder werden eingeschränkt.

Risiken für die menschliche Gesundheit aufgrund der Planung bestehen nicht.

Allgemeine Risiken sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Durch Unfälle (Verkehr) etc. könnten z.B. Verunreinigungen von Boden und letztendlich von Grund- oder Niederschlagswasser entstehen, durch einen Brand kann neben Sachschaden Rauchgasvergiftungen auslösen.

3.9 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Bebauungsplan bezieht sich auf den Geltungsbereich.
Das Ausmaß der Auswirkungen betrifft überwiegend den Untersuchungsbereich und die direkte Umgebung mit der darin lebenden Bevölkerung. Über das Plangebiet hinausgehende nachteilige Auswirkungen in der über der direkten Nachbarschaft hinausgehenden Umgebung bzw. grenzüberschreitend sind nicht zu erwarten.

3.10 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Der Ausgangszustand des Gebiets ist hinsichtlich seiner Strukturausstattung und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weitgehend verarmt und weist eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima, Luft, Wasser, Biotoptypen Flora/Fauna bzw. Arten und Lebensräume sowie Kulturgüter auf. Aufgrund dessen kann die Sensibilität des Plangebiets als nicht hoch eingestuft werden und das Gebiet kann gegenüber Eingriffen als relativ robust bewertet werden. Das Plangebiet ist frei von Bebauung, weist keine Gehölze oder sonstige Bepflanzung auf und wird bisher als landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt. Im oder in der näheren Umgebung finden sich keine kartierten Biotope. Das Gebiet ist insgesamt aus floristisch-faunistischer Sicht als artenarm und von untergeordneter Bedeutung einzustufen.

3.10.1 Natürliche Merkmale

Natur, Arten und Lebensräume:

- intensive landwirtschaftlichen Nutzung (Acker)
- Gebiet aus floristisch-faunistischer Sicht als artenarm und von untergeordneter Bedeutung einzustufen
- keine Biotope
- kein Gehölzbestand
- keine Rodungen erforderlich
- keine Schutzgebiete oder Schutzgebietsvorschläge, keine spezifischen Ziele oder Schwerpunktgebiete laut ABSP Landkreis Erding
- aktuelle Lebensraumfunktion mit überwiegend sehr gering bewertet (LEK)

Wasser:

- keine Oberflächengewässer vorhanden
- mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand, Kontaminationsrisiko des Grundwassers niedrig
- keine Beeinträchtigung/ Aufschluss des Grundwassers zu erwarten
- voraussichtlich keine Wasserhaltung erforderlich
- kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- keine Einstufung als wassersensibler Bereich

Boden und Fläche:

- anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
- keine Altlastenverdachtsflächen
- Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich

Landschaftsbild:

- Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft
- kein Erholungspotenzial,
- keine Durchquerungsmöglichkeit
- keine hohe Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung (kleinräumiges, tertiäres Hügelland)

Klima und Luft

- kein bioklimatisch bedeutsamer Raum, kein klimatisch belasteter Raum
- keine Kaltluftabflussbahn oder Kaltluftsammlgebiet betroffen

3.10.2 Kulturelles Erbe

- keine Bodendenkmale
- keine Baudenkmale im Geltungsbereich
- keine Störung von Sichtbezügen

3.10.3 Intensität der Bodennutzung bzw. geplante zusätzliche Versiegelung:**Größe der vorübergehenden und dauerhaften versiegelten und teilversiegelten Flächen:**

Insgesamt können im WA maximal ca. 3.744 m² (= Nettobaufläche x GRZ 1; = 9.360 m² x 0,4) Fläche mit Gebäuden und 1.588 m² mit öffentlichen Straßen, Wege etc. dauerhaft versiegelt werden. Da im WA 1 die GRZ-Überschreitung für Wege, Garagen, Stellplätze etc. bis zu 0,6 (4.6952 m² x 0,4 = 2.791,20 m²) möglich ist und im WA 2 diese Überschreitung bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,7 (4.708 m² x 0,7 = 3.295,60 m²) zulässig ist, könnten insgesamt ca. 6.087 m² auf den Parzellen und incl. der öffentlichen Straßen und Wege maximal 7.675 m² Fläche versiegelt werden. Da die überwiegenden Parzellen aufgrund ihrer Größe die theoretisch mögliche Versiegelung von bis zu 60% (bei GRZ von 0,4 mit GRZ-Überschreitung für Wege, Garagen, Stellplätze etc. bis zu 0,6) nicht ausschöpfen werden, wird sich die Versiegelung voraussichtlich deutlich geringer darstellen.

Versiegelungsgrad des Bodens in Bezug zur Gesamtfächeninanspruchnahme:

Der Anteil an versiegelten Flächen (7.675 m²) in Bezug zur gesamten Geltungsbereichsfläche (12.725 m²) beträgt maximal ca. 60,3 % (Gebäude, Erschließung, Stellplätze).

Vergleich Versiegelung Bestandsituation – Planung:

Derzeit beträgt der Versiegelungsgrad der vorhandenen Ackerfläche 0 %, ist also unversiegelt. Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Klausenberg II Erweiterung Südost“ wird sich der Versiegelungsgrad auf ca. 60 % (Erhöhung der bebauten Fläche auf maximal 7.675 m²) erhöhen. Die Stellplätze werden voraussichtlich mit sickerfähigen Belägen ausgebildet, was eine Minimierung des Versiegelungsgrads bewirkt. Außerdem kann die Begrünung der Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden der Versiegelung in mehreren Aspekten entgegenwirken.

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht zudem ein Verlust von ca. 12.725 m² landwirtschaftlich genutzter Flächen.



Abb. 2: Vorhandene unversiegelte Flächen, EGL, 21.09.2023, unmaßstäblich



Abb. 3: Geplante versiegelte Gebäude- und Straßenflächen: EGL 21.09.2023, unmaßstäblich

3.10.4 Bewertung hinsichtlich der Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3.11 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete

3.11.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.11.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.11.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.11.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.11.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet ist kein Biotop dokumentiert, keine Betroffenheit

3.11.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit

3.11.7 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.11.8 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.11.9 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit.

3.11.10 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden, keine Betroffenheit

Außerhalb des Planungsgebietes:

Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt in mindestens 250 m Entfernung. (D-1-7638-0094, Befunde im Bereich der ehem. Wallfahrtskirche Mariae Heimsuchung).

3.11.11 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet nicht vorhanden, keine Betroffenheit

4 Zusammenfassende Beurteilung

Die Einzeleinschätzungen für jede der betrachteten Umweltauswirkungen und die Erheblichkeitsbewertung der Planung und deren Auswirkungen lässt sich zu folgender Gesamteinschätzung zusammenfassen:

- Signifikante neue Erkenntnisse gegenüber dem aktuellen Verfahrensstand der Bebauungsplanung haben sich bei der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls nicht ergeben.
- Bei der Aufstellung des Bauleitplans sind insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt berücksichtigt worden.
- Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine relevanten Veränderungen der Umweltverhältnisse zu erwarten.
- Die charakteristischen Merkmale des Projektes weichen nicht in erheblichem Maße von der bisherigen Umgebung und der bisherigen Nutzung im Gelände ab.
- Die festgestellten Auswirkungen in dem Gebiet sind nicht von komplexer Ausprägung.
- Die festgestellten Auswirkungen wirken sich primär lokal aus, grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.
- Wertvolle oder seltene Charakteristika oder Ressourcen werden durch die Planung nicht betroffen.
- Ein Risiko der Verletzung von Umweltstandards ist nicht gegeben.
- Das Risiko, dass geschützte Standorte, Flächen oder Besonderheiten betroffen sein werden, besteht nicht.
- Es entstehen geringe baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter, Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Landschaft, lediglich geringe bis max. mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.
- Es werden keine irreversiblen Auswirkungen durch die Planung verursacht.
- Dauerhafte, häufige oder nicht reversible nachteilige Umweltauswirkungen mit einer hohen Schwere oder Komplexität sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Durch Vermeidungsmaßnahmen können die o.g. mittleren Auswirkungen vermindert werden.
- Die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf alle Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt wurden bei der Planung berücksichtigt.
- Eine Ausgleichspflicht bzw. die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht nicht, da die Planung speziell im Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht und die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.
Zudem wurden ausreichend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen und sämtliche relevante Umweltbelange in der Planung und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander berücksichtigt.

Als Ergebnis der umweltbezogenen Einzelfallprüfung (Vorprüfung) entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V. m. Anlage 2 und 3 BauGB wird festgestellt, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als zulässig gelten. Damit ist die Fortführung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren auch ohne umfassenden Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V. m. Anlage 1 BauGB möglich und es kann auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs verzichtet werden.

Landshut, 22.02.2024

erstellt:



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin