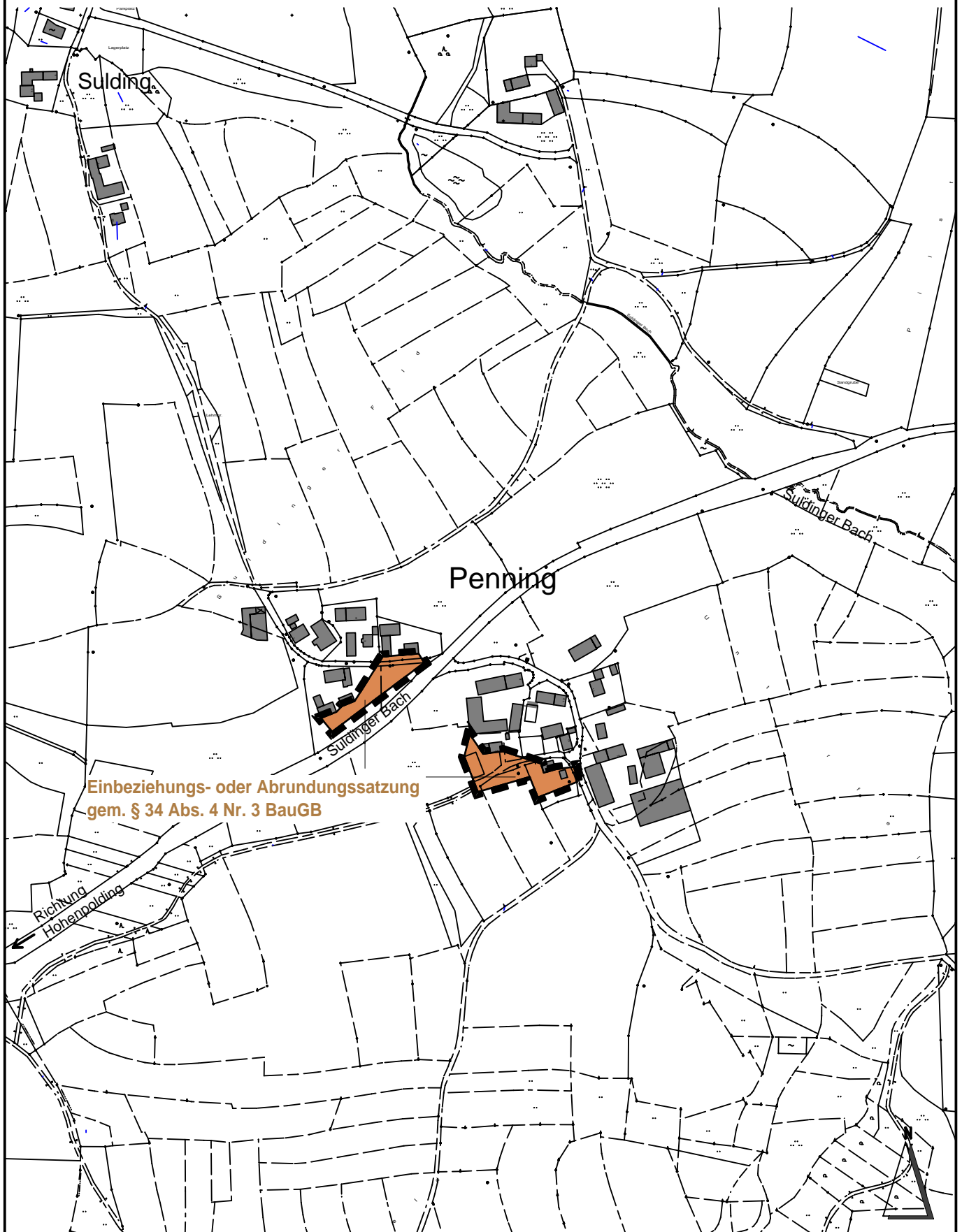
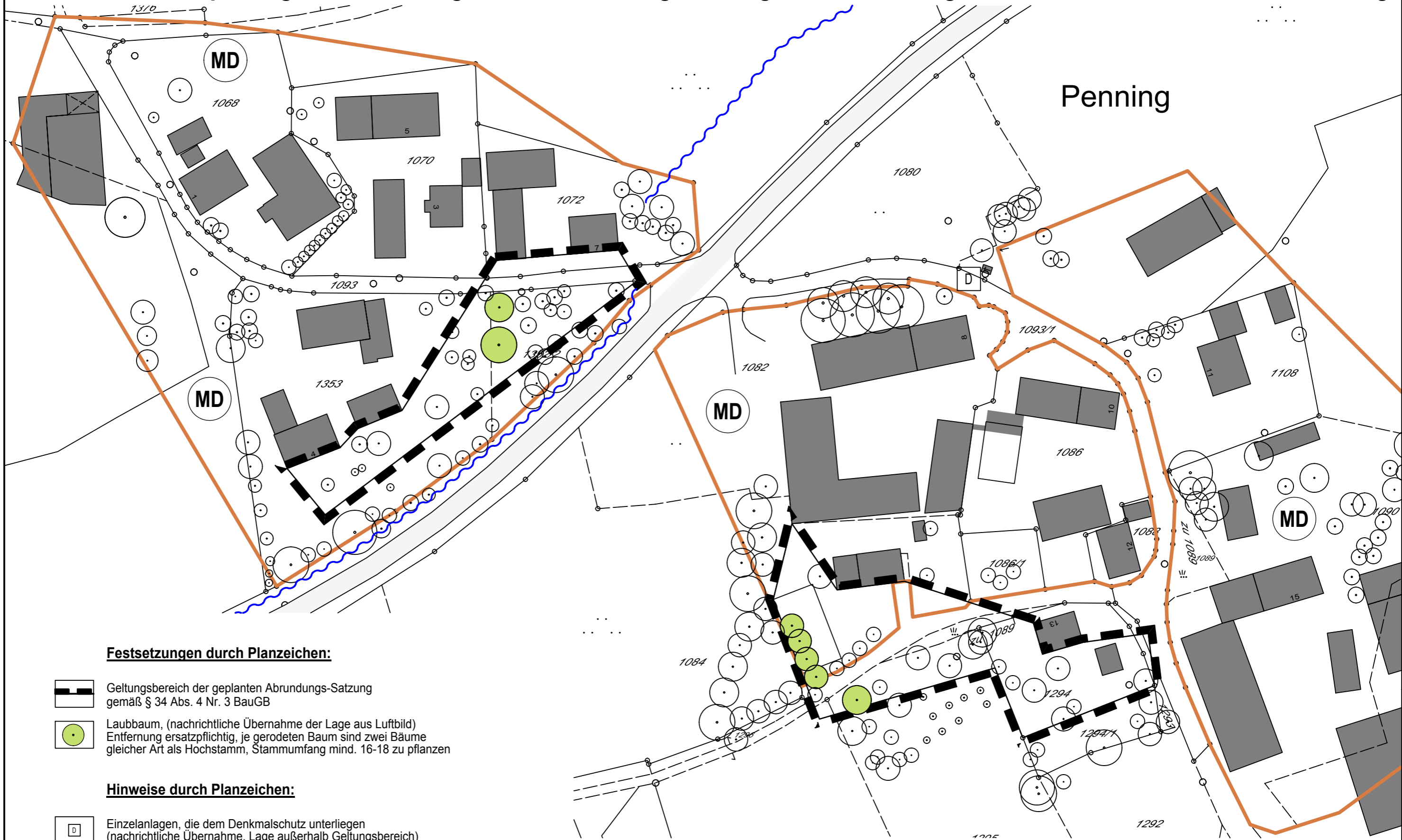




Gemeinde Hohenpolding Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung Ortsteil Penning

Übersichtsplan 1 : 5.000









Festsetzungen durch Planzeichen:

-  Geltungsbereich der geplanten Abrundungs-Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
-  Laubbaum, (nachrichtliche Übernahme der Lage aus Luftbild)
Entfernung ersatzpflichtig, je gerodeten Baum sind zwei Bäume gleicher Art als Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 zu pflanzen

Hinweise durch Planzeichen:

-  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme, Lage außerhalb Geltungsbereich)
-  Dorfgebiet (MD) gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplan
-  Gehölze, nachrichtliche Übernahme der Lage aus Luftbild
-  Verlauf des Suldinger Baches sowie der Gemeindestraße (nachrichtliche Übernahme der Lage aus Luftbild)



Konrad Heilmeier
Konrad Heilmeier

Endfassung vom 19.07.2016

Maßstab 1:1.000 (A3-Format)
Entwurf 19.01.2016
Entwurf 10.05.2016
20517-401-v

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

Projekt:

**Einbeziehungs-/ Abrundungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Penning“, Gemeinde Hohenpolding**

**Satzung und Begründung
zur Endfassung vom 19.07.2016**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenpolding
vertreten durch Herrn Bgm. Heribert Niedermaier
Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871 92393-0
Fax 0871 92393-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Konrad Heilmeier, Landschaftsarchitekt
Eva Weinzierl, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Datum:

19.01.2015
10.05.2016
19.07.2016

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
BEGRÜNDUNG	6
1 ANLASS, ZIELE, ZWECK	6
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET	6
2.1 Regionalplanung	6
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs.....	7
2.4 Schutzgebiete	9
2.5 Denkmalschutz.....	9
2.6 Altlasten	9
2.7 Wasserwirtschaft	9
3 PLANUNGSKONZEPT	10
3.1 Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.....	10
3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.4 Erschließung, ruhender Verkehr	11
3.5 Ver- und Entsorgung	11
3.6 Immissionen, Emissionen.....	11
3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
4 KARTENGRUNDLAGE	13
5 ANHANG	14

SATZUNG

Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB „Penning“ Gemeinde Hohenpolding

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 Abs. 1 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Hohenpolding folgende Satzung:

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Sulding (8353): Fl.-Nrn., 1072, 1084, 1089, 1093, 1293, 1294, 1295, 1345, 1352/2, 1353, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.630 m².

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1: 5000 und dem Plan für die Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung M 1: 1000. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 – Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

GRZ : maximal zulässig 0,35
Geschosse: maximal zwei Geschosse zulässig

§ 4 – Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Verkehrsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nur Einzelhäuser gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 zulässig.

Je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Kfz-Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen.

§ 5 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf einen Nachweis des Ausgleichsbedarfs wird aufgrund des vergleichsweise geringen Ausgleichsbedarfes und der umfänglichen Vermeidungsmaßnahmen verzichtet.

Eine Umweltprüfung bzw. Umweltbericht ist nicht erforderlich.

§ 6 – Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs bei Bedarf zu reinigen und zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt in den vorhandenen Vorfluter einzuleiten. Evtl. erforderliche

wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für das Einleiten von Oberflächenwasser sind von den Bauwerbern eigenverantwortlich einzuholen.

§ 7 – Immissionsschutz

Bei der Verwirklichung von immissionsrelevanten Bauvorhaben ist die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Erding zu beteiligen.

§ 8 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenpolding, 19.01.2016, 10.05.2016, 19.07.2016

gez. Heribert Niedermaier, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.
Der Beschluss zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wurde vom Gemeinderat am 19.01.2016 gefasst.
- 2.
Den von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom 19.01.2016 in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 34 Abs. 6 i.V. mit §13 BauGB).
- 3.
Den von den Änderungen der Satzung gegenüber dem Entwurf vom 19.01.2016 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom 10.05.2016 in der Zeit vom 24.05.2016 bis 24.06.2016 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 34 Abs. 6 i.V. mit § 13 BauGB).
- 4.
Der Satzungserlass bezogen auf die Fassung vom 19.07.2016 erfolgte durch den Gemeinderat am 19.07.2016.
- 5.
Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassende Satzung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.
- 6.
Das Original dieser Satzung wurde am 20.07.2016 ausgefertigt.

Hohenpolding,.....

..... (Siegel)

Unterschrift 1.Bürgermeister Heribert Niedermaier

- 7.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 2016; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom 19.07.2016 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Hohenpolding,.....

(Siegel)

.....

Unterschrift 1. Bürgermeister Heribert Niedermaier,

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung).

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Ziel der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der in der Planzeichnung dargestellten, im sogenannten Außenbereich liegenden Grundstücke bzw. Teilflächen der Gemarkung Sulding in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Durch die Einbeziehung werden diese Flächen dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich von Penning zugeordnet und Baurecht geschaffen. Hierdurch soll der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung hinsichtlich weiterer Wohnnutzung und Betriebserweiterung und somit der Standortsicherung gegeben werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind:

- Die Satzungen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet werden (Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig)
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten)

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen bzw. aktuellen baulichen Bestand orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert und entwickelt.

Da die o.g. weiteren Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, (keine UP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) hat der Gemeinderat Hohenpolding in seiner Sitzung am 19.01.2016 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Penning“ für die im Lageplan bezeichnete Fläche beschlossen.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET

2.1 Regionalplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Das Planungsgebiet stellt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der nordwestliche Teilbereich sowie die nordwestliche Ecke des südlichen Teilbereiches der Satzung sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die übrige Fläche des südlichen Teilbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen. Ansonsten werden keine weiteren Planungsaussagen für den Geltungsbereich getroffen.

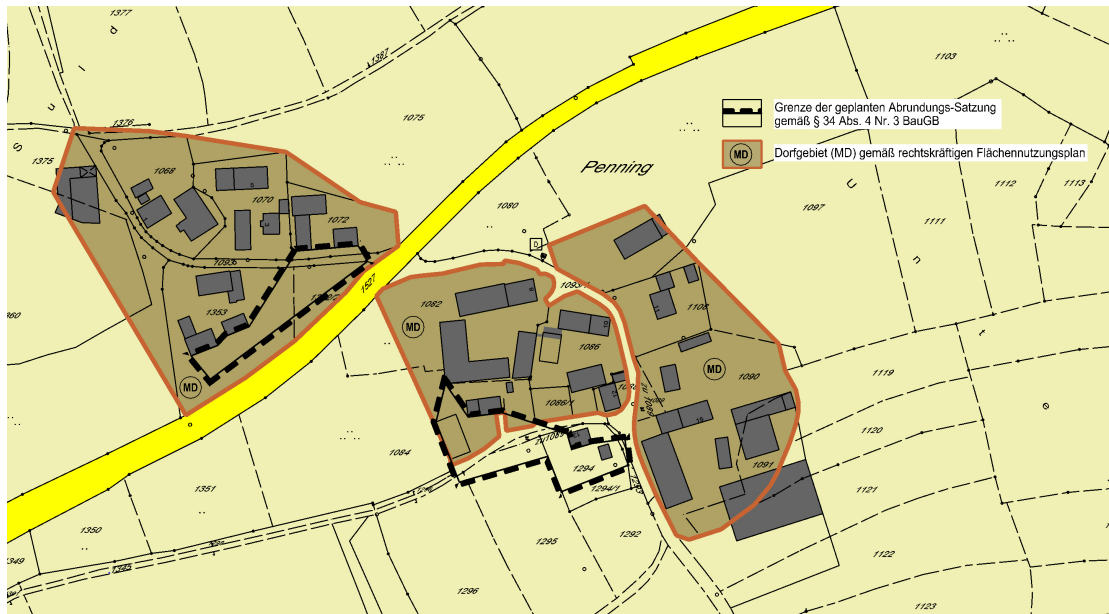


Abb.: Inhalte des Flächennutzungsplan Gemeinde Hohenpolding, Ausschnitt Penning, unmaßstäblich

2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Die Ortschaft Penning ist durch die Gemeindestraße in zwei bebaute Ortsteile aufgeteilt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ebenfalls zwei, in etwa zwei gleichgroße Teilflächen dieses Ortsgebiets: zum einen den südöstlichen Bereich des nordwestlich gelegenen Ortsteils und zum anderen die südwestliche Teilfläche des südöstlichen Ortsteils von Penning. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.630 m².

Der Satzungsgeltungsbereich umfasst die folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Sulding (8353):

- | | | |
|------------------|-------------|---------|
| • Fl.-Nr. 1072 | Teilbereich | |
| • Fl.-Nr. 1084 | Teilbereich | |
| • Fl.-Nr. 1089 | Teilbereich | |
| • Fl.-Nr. 1093 | Teilbereich | Straße |
| • Fl.-Nr. 1293 | Teilbereich | |
| • Fl.-Nr. 1294 | Teilbereich | |
| • Fl.-Nr. 1295 | Teilbereich | |
| • Fl.-Nr. 1345 | Teilbereich | Flurweg |
| • Fl.-Nr. 1352/2 | Teilbereich | |
| • Fl.-Nr. 1353 | Teilbereich | |

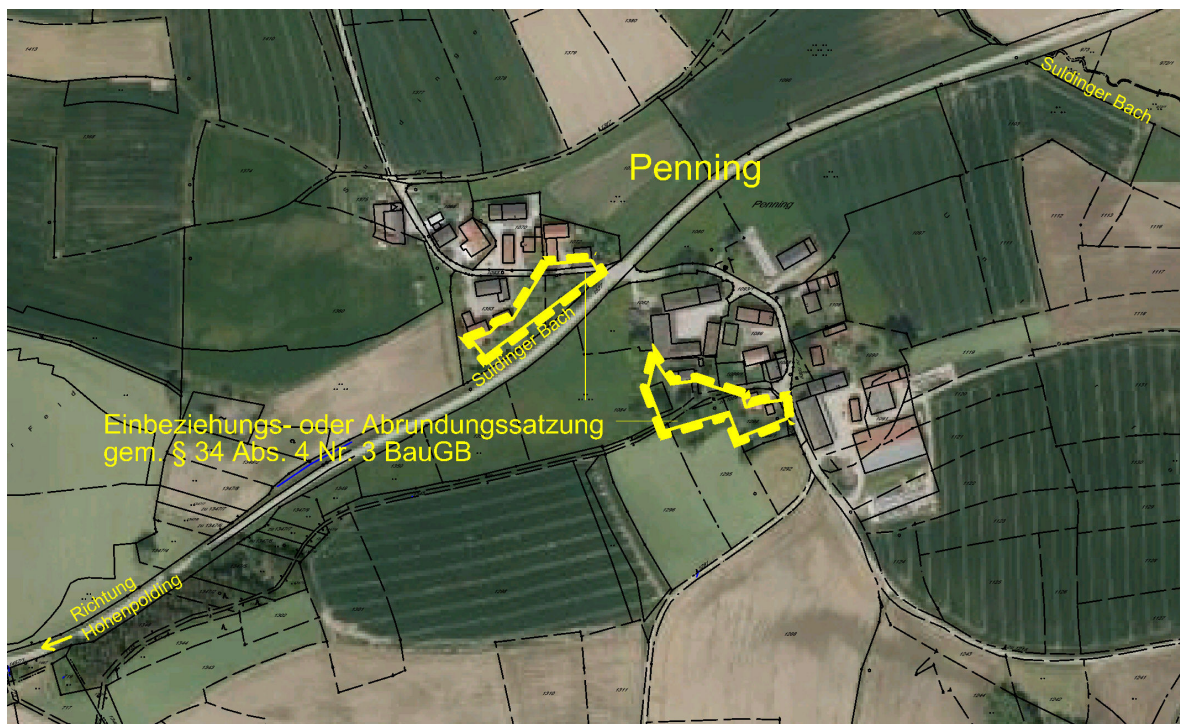


Abb.: Übersicht Luftbild Bayernatlas (15.07.2015), Ausschnitt Penning, unmaßstäblich

Das Gelände neigt sich je Teilbereich zum Suldinger Bach bzw. zur Gemeindestraße hin und erreicht im nordwestlichen Teilbereich Höhen ca. zwischen 475 bis 480 m üNN, der südöstliche Teilabschnitt liegt etwas höher, es werden Höhen von bis zu ca. 485 m üNN erreicht.

Das Planungsgebiet schließt jeweils an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, der geprägt ist durch einzelne Hofstellen, die in den Hofbereichen überwiegend versiegelt sind, und Grundstücke mit Wohn- und zugehörigen Nebengebäuden (Garagen) mit vorwiegend gut eingewachsenen Gärten. Die überwiegende Mehrzahl der Hauptgebäude weist zwei Geschosse auf. Im eigentlichen Satzungsgebiet finden sich Gärten, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Gebäude entsprechend geprägt sind.

Erhaltenswerter Großbaum- und Gehölzbestand befindet sich v.a. außerhalb des Geltungsbereichs wie z.B. südlich des Anwesens Hausnummer 4 entlang des Suldinger Baches, östlich Hausnummer 7 und südlich Hausnummer 13. Diese Gehölze werden von der Planung nicht tangiert.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung befindet sich v.a. in den Gärten nördlich des Suldinger Baches und südlich der Hausnummern 12 und 14 Gehölzbestand. Hier wachsen neben Ziergehölzen überwiegend Obstbäume, Walnüsse und Eschen.

Die für das optische Erscheinungsbild des Ortes dominaten Gehölze innerhalb des Satzungsgebiets sind bei Entfernung zu ersetzen. Dabei ist für jeden gerodeten Baum Ersatz in Höhe von zwei Hochstämmen gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 zu leisten.

Zudem sollen gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für eine verstärkte Innendurchgrünung im Zuge der Baumaßnahmen 10 Obstbäume gepflanzt werden. (Vgl. 3.7 Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen)

2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Denkmalatlas des Landesamts für Denkmalschutz sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei tiefergehenden Bodeneingriffen mit der Aufdeckung baulicher Reste aus der Frühzeit des Ortes gerechnet werden muss. Diese eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Das Baudenkmal mit der Nummer D-1-77-121-8, eine Kapelle in Nischenform mit ausgeprägtem Traufgesims, befindet sich auf der Flurnummer 1081 südlich der Erschließungsstraße. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht berührt.

2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung liegen laut Angabe des Landratsamtes Erding vom 30.03.2016 keine Altlastenverdachtsflächen.

2.7 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des IÜG (*Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete*) liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.

Ein sogenannter „wassersensibler Bereich“ befindet sich beidseits der Erschließungsstraße und reicht teilweise Richtung Norden. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Der Lauf des Suldinger Baches nördlich der Gemeindestraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Satzungsgebietes und wird durch die Planung nicht tangiert.

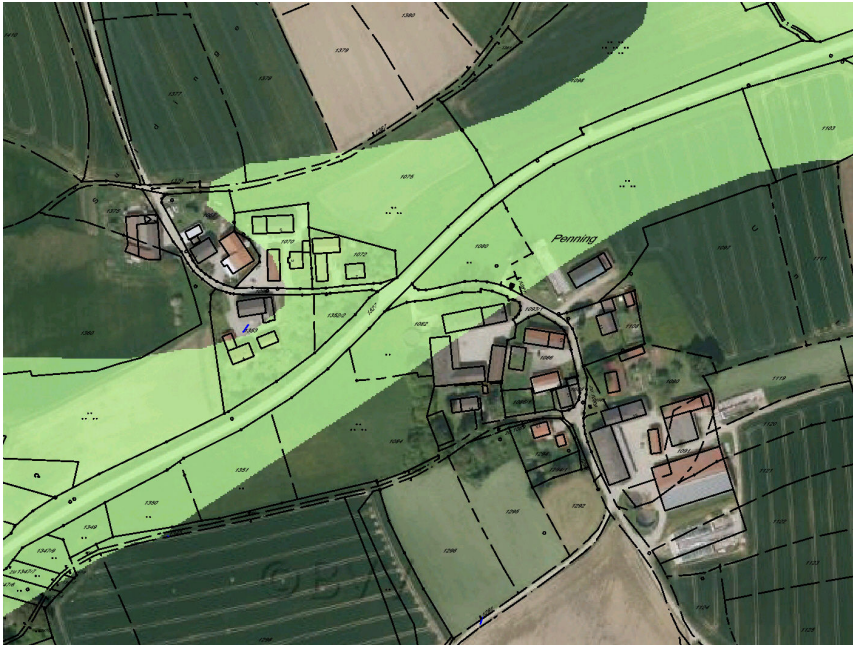


Abb.: Wassersensibler Bereich, grün hinterlegt,
aus „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“, 09.07.2015, unmaßstäblich

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Abgrenzung der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung wurde am 08.10.2015 in einem Ortstermin mit den Vertretern des Landratsamtes Erding, Herrn Thuro und Frau Klapfenberger, vor Ort einvernehmlich getroffen. Dabei erfolgte die Orientierung am Baubestand und der ortstypischen Prägung der näheren Umgebung, dessen Grenze dann die Abgrenzung der Abrundungssatzung definierte. Die einzelnen Außenbereichsflächen werden so in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes entsprechend geprägt sind.

3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Eigenart der näheren Umgebung und die Siedlungsstruktur des Ortsteils Penning spiegelt überwiegend noch die Mischung aus landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen wider mit Gebäuden aus Hofstellen und unabhängigen Wohngebäuden, weshalb die überwiegenden Flächen der vorliegenden Satzung und der angrenzenden Ortschaft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenpolding als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt sind (Vgl. Ziffer 2.2). Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt:

- die zulässige Grundflächenzahl
- die Zahl der zulässigen Geschosse

Für den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird die zulässige Grundflächenzahl auf max. 0,35 eingeschränkt, da zum Ortsrand hin die Bebauung lockerer werden soll und durch eine weniger dichte Bebauung eine starke Erhöhung des Versiegelungsgrads verhindert werden kann. Daneben kann auch der Gehölzbestand leichter Berücksichtigung finden.

Da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausschließlich Gebäude mit maximal 2 Geschossen vorhanden sind, werden maximal 2 Geschosse festgesetzt, um eine harmonisch Anpassung der möglichen neuen Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehenden Baustrukturen zu erreichen. Aus diesem Grund wird bezüglich der Bauweise auch die offene Bauweise festgelegt und zusätzlich ausschließlich Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Wegenetz.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr (mindestens 2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit) orientieren sich an den bewährten Vorgaben der Gemeinde Hohenpolding.

Zur Minimierung der Versiegelung sollten Zufahrten, Garagenvorplätze und Terrassen möglichst mit teiloffenporigen Belägen ausgebildet werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung ist an die öffentliche Kanalisation sowie an die Trinkwasserversorgung des Wasserzweckverbands Holzland angeschlossen.

Die zusätzlich geplante Bebauung durch die vorliegende Satzung muss an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Dafür bestehen bei der Kläranlage noch ausreichend Kapazitäten.

Dach- und Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich zu reinigen und zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, so sind diese Wässer gedrosselt in den vorhandenen Vorfluter einzuleiten. Dafür evtl. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für das Einleiten von Oberflächenwasser sind von den Bauwerbern eigenverantwortlich durchzuführen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden dürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden darf.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.

3.6 Immissionen, Emissionen

Auf den Flurnummern 1090 und 1082 befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Der Betrieb Bauer auf Flurnummer 1090 hat einen Tierbestand von etwa 159 GV (Rinderhaltung mit 217 Tierplätzen) und der Betrieb Niedermaier auf Flurnummer 1082 einen Tierbestand von etwa 84 GV (Mastbullen mit 120 Tierplätzen). Die Tierhaltung auf Flurnummer 1068 wird nicht mehr ausgeführt. In der Satzung § 7, Immissionsschutz, wird deshalb festgelegt, dass bei der Verwirklichung von immissionsrelevanten Bauvorhaben das Landratsamt Erding (Untere Immissionsschutzbehörde) entsprechend zu beteiligen ist.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, kommen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet.

3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Einbeziehungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wurde der Leitfadensatzung "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

Bewertung des Bestandes

Gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadensatzung "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erfolgt eine Bewertung und Zuordnung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aus der Bestandssituation folgt, dass das Plangebiet hinsichtlich der unterschiedlichen Schutzgüter zwischen der Kategorie I, Oberer Wert – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – und Kategorie II, unterer Wert – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - einzuordnen ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufungskriterien im Überblick:

Schutzgut	Kategorie	Einstufungskriterien
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert bis II, unterer Wert	- private Grünflächen, Brachflächen (< 5 Jahre) - strukturarme Zier- und Nutzgärten, intensiv beanspruchte Gärten - strukturreiche Gärten - Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
Boden	II, unterer Wert	- anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	I, oberer Wert bis II, unterer Wert	- Flächen ohne nennenswerte Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Böden) - Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand, - Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
Klima und Luft	I, oberer Wert bis II unterer Wert	- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II, unterer Wert	- bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Erfassen der Eingriffsschwere

In Abstimmung mit dem Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde und Fachbereich (Kompensationsmanagement) wurden am 09.12.2015 die voraussichtlich relevanten Eingriffsflächen einvernehmlich definiert. Es ergibt sich eine Gesamteingriffsfläche von ca. 2.100 m². Die zu erwartende Eingriffsfläche wird bezüglich ihrer Eingriffsschwere dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – zugeordnet, da die geplante GRZ maximal 0,35 beträgt.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere.

Diese Überlagerung führt entsprechend der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) zu Kompensationsfelder B I mit einer Faktorspannweite von 0,2 bis 0,5. Der Kompensationsfaktor wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Erding mit 0,3 festgelegt, da die Einordnung des Plangebiets zwischen der Kategorie I Oberer Wert und II unterer Wert erfolgte.

Damit lässt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

Ausgleichsflächenbedarf: $2.100 \text{ m}^2 \times 0,3 = 630 \text{ m}^2$

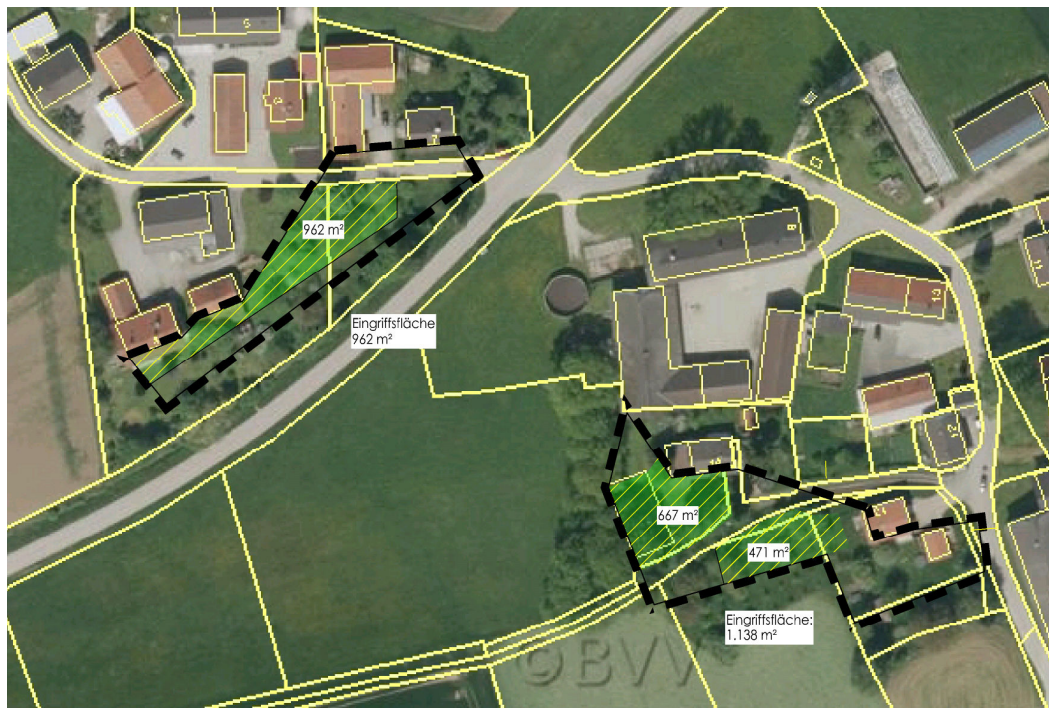


Abb.: Darstellung der voraussichtlichen Eingriffsflächen unmaßstäblich, Eingriffsflächen hellgrün hinterlegt, gelb schraffiert

Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen

In Abstimmung mit dem Landratsamt Erding, Untere Naturschutzbehörde / Kompensationsmanagement wird aufgrund des vergleichsweise geringen Ausgleichsbedarfes und der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen (Erhaltung des Baumbestandes und der dörflichen Grünflächen) verzichtet.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

4 KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die vorliegenden Satzungen ist die amtliche digitale Flurkarte der Gemeinde Hohenpolding.

Landshut, 19.01.2016, 10.05.2016, 19.07.2016



Dipl.-Ing.(FH) Konrad Heilmeier
Landschaftsarchitekt



Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

5 ANHANG

- Planzeichnung Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung M 1 : 1.000
- Übersicht Lage Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung M 1 : 5.000