

Markt Au in der Hallertau

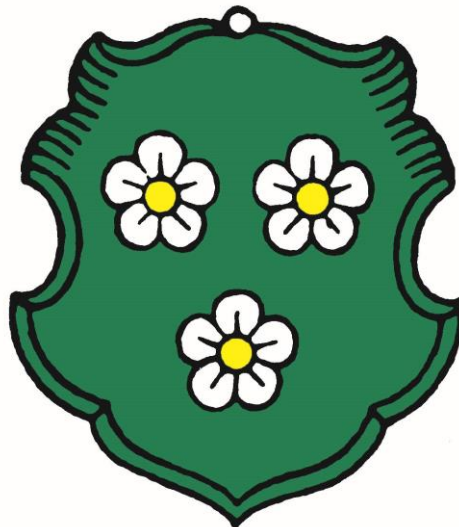
Landkreis Freising

Einbeziehungssatzung Nr. 116 "Dellnhausen Weideweg"

im Bereich des Ortsteiles Dellnhausen,

Flurnummer 1288, Teilfläche der Flurnummer 1260/1 und
1288/3

Gemarkung Hemhausen



Fassung vom 04.10.2022,
gesetzt am

Planer:

 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
wacker
Planungsgesellschaft
Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- 1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022
i.V.m. mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch §1 d.G.v. 23.06.2021 (GVBl. S. 352);
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 2 d.G.v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 d.G. vom 14.06.2021 (BGBl. i S. 1802);
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286);
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57A Abs.2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374).

B. SATZUNG

Der Markt Au i.d. Hallertau erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1 Das Grundstück der Flurnummer 1288 und der Teilfläche der Flurnummer 1260/1 und 1288/3, alle Gemarkung Hemhausen, wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen.
- 1.2 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan M 1:500 in der Fassung vom 10.04.2022, gesetzt am ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- 2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.
- 2.2 Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planzeichnerische Festsetzungen und Hinweise

- 3.1 Siehe Lageplan M 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Hauptanlage wird mit 192 m² festgesetzt.

- (2) Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 4,50 m betragen und wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Fertigfußboden bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird über dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20cm über der zuvor definierten Stelle liegen.

- (3) Außerhalb der für das Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen, sind bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze können auch an anderer Stelle als auf den vorgeschlagenen Flächen innerhalb des Grundstückes errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 abs. 7 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen der Satzung angepasst sind.

4.3 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.V.m. mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Au i.d. Hallertau (Abstandsflächensatzung) vom 01.02.2021 sowie der zugehörigen, ersten Änderungssatzung vom 01.07.2021.

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.5 Äußere Gestaltung

- (1) Wohngebäude:
Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-35° sind zulässig.
- (2) Garagen/Carports:
Zulässig sind für Garagen und Carports, Flachdächer (optional begrünt), sowie symmetrische Satteldächer, mit einer Dachneigung bis 35°. Die Garagen können in das Gebäude integriert werden.

4.6 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen.

4.7 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Grünordnerische Festsetzungen:

Die Neubebauung erfordert zusätzlich zur vorhandenen, zu erhaltenden Eingrünung eine weitere Bepflanzung von zwei heimischen Laubbäumen und als Ersatz für die

entfernte Hecke eine Heckenneupflanzung aus der vorgegebenen Pflanzliste. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden. Die Zäune sind sockellos zu gestalten.

(2) Ausgleichsmaßnahmen:

Da die Bebauung des Grundstückes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, ist diese Fläche gem. § 1a BauGB auszugleichen.

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche wurde als Grundlage die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche von ca. 512 qm wird auf demselben Grundstück auf Fl.Nr. 1288/3 Gemarkung Hemhausen, Markt Au i.d. Hallertau im nördlichen Randbereich ausgewiesen. Hierzu wird auf den Bestand- und Bewertungsplan, sowie Ausgleichsflächenplan Blatt 2 verwiesen, der Bestandteil der Satzung ist.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und nach Inkrafttreten der Satzung der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

4.8 Hinweise für die Bebauung und Grünordnung durch Text

- (1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- (2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- (3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- (4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.). Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen sowie Geländeänderungen ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Wirkungen des Niederschlagswasserabflusses auf Nachbargrundstücke entstehen.
Bei Einhaltung der Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.
Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern.
- (5) Allgemeiner und besonderer Artenschutz:
Die Vorschriften des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz sowie des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz sowie Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind zu beachten.
Baufeldräumungen sind in der Zeit von Ende September bis Ende Februar durchzuführen. Andernfalls sind die Flächen vor Räumung auf das Vorkommen von wild lebenden Tieren zu prüfen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen erforderlich

und eine artenschutz- oder naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- (6) Bei baulichen Maßnahmen jeglicher Art sind zum Schutz vorhandener Gehölzbestände die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.
- (7) Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen.
- (8) Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel: RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Löschwasserversorgung:

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein.

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

- (9) 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

(BLfdD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

- (10) Es wird darauf hingewiesen, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertage sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch die geplante Außenbereichssatzung keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können.

Um den Nachteil einer Beschattung durch Bäume auszugleichen, ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Pflanzung einzuhalten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht darf es auch zu keinen Nachteilen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Nähe von Ausgleichsflächen kommen.

- (11) Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten allerdings wider Erwarten, im Zuge von ggf. geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising – Sachgebiet 41 – unverzüglich zu informieren.

Die Maßnahme- und Prüfwerte des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete sind einzuhalten.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten, gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden, analog §1 BauGB.

Für Zufahrten und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Befestigung erlaubt. Zäune sind ohne massiven Sockel auszubilden.

- (12) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Au i.d. Hallertau, den

.....
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

C. Verfahrensvermerke

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Dellnhausen, Markt Au i.d. Hallertau, Flurnummer 1288, Teilfläche der Flurnummer 1260/1 und 1288/3, Gemarkung Hemhausen, in der Fassung vom 04.10.2022 gesetzt am

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Au i.d. Hallertau, hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Der Marktgemeinderat Au i.d. Hallertau hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom

Markt Au i.d. Hallertau, den

..... (Siegel)
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Markt Au i.d. Hallertau, den

..... (Siegel)
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktverwaltung Au i.d. Hallertau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Au i.d. Hallertau, den

.....
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

D. Begründung zur Einbeziehungssatzung „Dellnhausen Weideweg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Dellnhausen, Markt Au i.d. Hallertau, Flurnummer 1288, Teilfläche der Flurnummer 1260/1 und 1288/3, Gemarkung Hemhausen, in der Fassung vom 04.10.2022, gesetzt am2022

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffene Fläche mit Flurnummer 1288, Teilfläche der Flurnummer 1260/1, und 1288/3 befinden sich am Rand des Ortsteiles Dellnhausen in der Marktgemeinde Au i.d. Hallertau. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Außenbereich dargestellt.

Der Satzungsbereich findet sich in der Nähe zum Ortskern von Dellnhausen, der im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als vorhandenes Dorfgebiet (MD) dargestellt ist.

Durch die Nähe an das Dorfgebiet (MD) und in Übereinstimmung mit den getroffenen Festsetzungen kann die Planersatzfunktion der umliegenden Bebauung für die einbezogene Fläche als erfüllt betrachtet werden, wie dies für den unbeplanten Innenbereich charakteristisch ist.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Satzungsbereich als Außenbereich dar. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Einbeziehungssatzungen wegen deren geringen Flächenumfangs nicht. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann bei Einbeziehungssatzungen verzichtet werden. Für die durch eine Überbauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurnummer 1288 und eine Teilfläche des Flurstückes 1288/3, Gemarkung Hemhausen, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1260/1, Gemarkung Hemhausen, für die Darstellung der Grundstückszufahrt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,19ha. Die Grundstückszufahrt beträgt hiervon circa 0,01ha.

3. Ziel und Zweck der Planung:

Die Marktgemeinde Au i.d. Hallertau beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Konkreter Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Dellnhausen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1288/3, Gemarkung Hemhausen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Außenbereich gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Eine Wohnbebauung wäre daher unzulässig, da die

potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Dellnhausen liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Einfamilienhauses zu schaffen, beabsichtigt die Marktgemeinde Au i.d. Hallertau, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die oben genannte Teilfläche des Grundstücks dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Dellnhausen zugeordnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung auf Flurnummer 1288 und der angrenzenden Bereiche im Osten und Westen ortsplanerisch vertretbar.

Das geplante Wohngebäude stellt somit keine unverhältnismäßige Ausdehnung des Baubereiches dar, es entspricht vielmehr einer zulässigen Erweiterung. Die geplante Baugestalt entspricht der umliegenden Bebauung im Bereich des Ortsrandes und fügt sich somit in die vorhandenen Baustrukturen ein. Die Erschließung ist über eine bereits bestehende Anbindung an die Ortsstraße „Weideweg“ gesichert. Auf Grund der baulichen Nähe zu dem Gebäudebestand auf Flurnummer 1288 und die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung bildet sein Erscheinungsbild am Ortsrand keine prägende Wirkung, so dass die Bebauung als städtebaulich vertretbar eingestuft werden kann.

Die geplante bauliche Nutzung des einzubeziehenden Bereiches als Wohngebäude entspricht ebenfalls der näheren Umgebung.

Die vorliegende Satzung soll nun die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück der Flurnummer 1288/3 (Teilfläche), Gemarkung Hemhausen, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Für das geplante Vorhaben, das für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung bestimmt ist, soll die vorliegende Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Mit dieser Satzung werden bisher im Außenbereich gelegene Flächen, die durch bebaute Flächen in der Nachbarschaft bereits vorgeprägt sind, in den Innenbereich einbezogen werden. Die dadurch ermöglichte Bebauung lässt sich über einzelne Festsetzungen steuern.

Im Ortsteil Dellnhausen sind derzeit keine weiteren freien Grundstücke zur Bebauung verfügbar.

4. Vorhandene Nutzung:

Die in der Einbeziehungssatzung eingeschlossene Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1288/3 (TF), Gemarkung Hemhausen, stellte bislang überwiegend eine Gartenfläche dar. Es wird von Süden über die Ortsstraße „Weideweg“ direkt erschlossen. Dadurch ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert.

5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung beschränken sich auf das Grundlegende. Alles Übrige ist entsprechend des Einfügegebotes nach § 34 BauGB

zu beurteilen. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 192 m² durch die Angabe einer Wandhöhe von maximal 4,50 m reguliert. Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl für die Hauptanlage darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden. Die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes liegt zwischen 25° - 35°. Als Dachform ist ein symmetrisches Satteldach zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 4,50 m betragen und wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Fertigfußbodens bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird über dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20cm über der zuvor definierten Stelle liegen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs. Dazu zählen die Pflanzgebote, die beispielhaft im Plan dargestellt sind.

6. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt von Süden über die Ortsstraße „Weideweg“.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Paunzhausen sichergestellt. Auch ein Anschluss an das Stromnetz besteht.

Ein Gasanschluss steht dagegen nicht zur Verfügung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Die geplante Wohnbebauung soll in einem, bisher großteils intensiv als Garten genutzten Grundstück entstehen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich auch mehrere Obstbäume sowie eine Hecke mit überwiegend Ziersträuchern am westlichen Grundstücksrand. Für den Neubau müssen mehrere Obstbäume und eine Hecke gerodet werden. Es handelt sich um einen größeren Apfel- und einen größeren Zwetschgenbaum, sowie einen Birnbaum. Die anderen betroffenen Obstbäume weisen nur ein geringes Alter und eine geringe Höhe auf. Unmittelbar angrenzende

Obstbäume, die erhalten werden können, müssen durch Baumschutzmaßnahmen geschützt werden.

Die weiteren Flächen, die nicht betroffen sind, aber auf dem Grundstück liegen, werden als Obstwiese genutzt. Es befinden sich zahlreiche Obstbäume, überwiegend Hochstämme, mit einem Alter von ca. 25 Jahren darauf. Hier befinden sich auch im Nordwesten Bienenstöcke mit einem gepflanzten Staudenbeet mit bienenfreundlichen Stauden und Kräutern.

Im Nordwesten, Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung geht ein Teil eines Gartens mit einigen wertvollen Obstbäumen verloren. Jedoch befinden sich noch zahlreiche weitere Obstbäume auf dem Grundstück.

Die Flächenversiegelung hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt. Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den vorhandenen Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier teilweise unterbunden und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert. Das Landschaftsbild verändert sich aufgrund der Bebauung nur geringfügig.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

sowie bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“.

Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung“ voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Das zu bebauende Grundstück stellt großteils einen strukturarmen Garten dar (südlicher Teil). Jedoch sind nördlich einige Obstbäume betroffen und müssen gerodet werden. Es handelt sich überwiegend um jüngere Obstbäume. Im Anschluß befinden sich noch zahlreiche ältere Obstbäume, die nicht betroffen sind. Vorkommende Tiere können also auf andere Bäume ausweichen.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich keine Biotope weder auf der Fläche noch in näherer Umgebung, Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet.

Die Prognosen der Schädigungsverbotes, des Störungsverbotes und des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind damit nicht erfüllt.

Da somit für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme soll der Garten so gestaltet werden, dass er einen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellt. Hierzu sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden.

7.4 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen

Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Einbeziehungssatzung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten entstehen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Zaun sockellos zu gestalten.

Schutzgut Boden

Die Zufahrt ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine Versickerung ist gewährleistet durch unversiegelte Gartenflächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bepflanzung bindet die Bebauung besser in die Landschaft ein und vermindert die negativen Auswirkungen.

7.5 Grünordnerische Planung

Auf dem Baugrundstück selbst sind mindestens zwei heimische Laubbäume und aus der Pflanzliste zu pflanzen. Ebenso ist im Osten eine Hecke zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

8.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist zu einem Teil eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da sich dieser Bereich um einen relativ strukturarmen Garten handelt. Es handelt sich um 481 qm. Der nördliche Teil hat eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II), da hier mehrere Obstbäume auf einer Wiese vorkommen. Dies betrifft 560 qm.

8.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit einer GRZ von kleiner als 0,35 geht die Ausweisung mit einer geringen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ B zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 1041 qm.

8.3 Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

- Grünordnerische Maßnahmen: Pflanzung von mind. 2 Laubbäumen und einer Hecke auf dem Baugrundstück, dadurch Schaffung von Kleinlebensräumen für Tiere und Pflanzen und somit auch Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Wasserdurchlässige Befestigung bei Zufahrt und Stellplätzen
- Sockellose Gestaltung des Zaunes

8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von insgesamt 1041 qm. Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist z.T. eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 zugeordnet sind und z.T. eine Fläche mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II).

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ B (geringer Versiegelungsgrad aufgrund GRZ kleiner 0,35) zugeordnet.

Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp B I der Kompensationsfaktor 0,3 und dem Flächentyp B II der Kompensationsfaktor 0,7 zugrunde gelegt.

Flächentyp B I: Faktor 0,3 x 481 qm = 144 qm erforderliche Ausgleichsfläche

Flächentyp B II: Faktor 0,7 x 525 qm = 368 qm erforderliche Ausgleichsfläche

Insgesamt: 512 qm erforderliche Ausgleichsfläche

9. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 512 qm wird auf demselben Grundstück auf Fl.Nr. 1288/3, Gemarkung Hemhausen, Markt Au i.d. Hallertau im nordwestlichen Randbereich ausgewiesen. Hierzu wird auf den Bestand- und Bewertungsplan, sowie Ausgleichsflächenplan Blatt 2 verwiesen, der Bestandteil der Satzung ist. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Der Bestand auf der künftigen Ausgleichsfläche ist derzeit eine Wiese mit zwei Apfelbäumen und einem Bienenstand, sowie ein Staudenbeet mit bienenfreundlichen Stauden

Als Maßnahme ist eine dreireihige Hecke, ein südlich vorgelagerter 2 m breiter Krautsaum sowie die Ansaat einer Blumen-Kräuter-Wiese mit autochthonem Saatgut, welche zweimal jährlich zu mähen ist, einmal ab 1. Juli, zweite Mahd im Herbst. Das Mähgut ist zu beseitigen, eine Düngung ist nicht erlaubt. Siehe Ausgleichsflächenplan, Blatt 2.

Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Au i.d. Hallertau

Nandlstadt, den ,
gesetzt am

Hans Sailer
Erster Bürgermeister

Au i.d. Hallertau, den