

Markt Au in der Hallertau

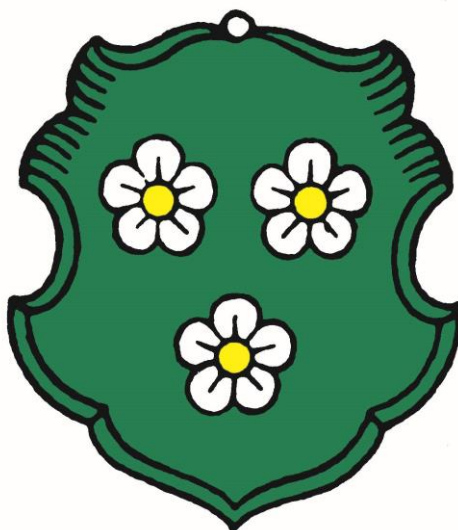
Landkreis Freising

Einbeziehungssatzung Nr. 128 "Osterwaal Ortsstraße"

im Bereich des Ortsteiles Osterwaal,

Teilfläche der Flurnummer 38

Gemarkung Osterwaal



Fassung vom 16.01.2024

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 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) m. W. v. 01.10.2023 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 vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

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 Teilfläche der Flurnummer 38, Gemarkung Osterwaal, 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 16.01.2024, gesetzt am xx.xx.2024 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 analog seiner näheren Umgebung einem Dorfgebiet 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 136,50 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 0,8 überschritten werden.

Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen und wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Rohfußboden bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wird über dem gewachsenen Gelände gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung angesetzt. Die Oberkante des Rohfußbodens 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 jeweils gültigen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Au i.d. Hallertau (Abstandsflächensatzung).

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.5 Äußere Gestaltung

- (1) Wohngebäude:
Dachneigung von max. 25° ist zulässig.
- (2) Garagen/Carports:
Zulässig sind für Garagen und Carports, Flachdächer (optional begrünt), sowie symmetrische Satteldächer.

4.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück versickert werden oder in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Es besteht ein Trennsystem.

4.7 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Grünordnerische Festsetzungen:

Die Neubebauung erfordert zur Eingrünung des Grundstückes eine Bepflanzung von mindestens zwei heimischen Laubbäumen und einer Strauchhecke als neue Ortsrandeingrünung. Die Pflanzen sind aus der vorgegebenen Pflanzliste zu wählen.

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 184 qm wird auf demselben Grundstück auf Fl.Nr. 38 Gemarkung Osterwaal, Markt Au i.d. Hallertau 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.

Es wird empfohlen ein Teil des Niederschlagswassers zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen und nur gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- (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: RAST 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.

Falls sich belastbare Hinweise ergeben sollten, sind ggf. weitere Maßnahmen (z. B. orientierende Untersuchungen) von einem Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz durchzuführen.

Im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Anfallender Aushub, der nicht im Plangebiet verwendet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 Osterwaal, Markt Au i.d. Hallertau, Teilfläche der Flurnummer 38, Gemarkung Osterwaal, in der Fassung vom 16.01.2024 gesetzt am xx.xx.2024.

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Au i.d. Hallertau, hat in der Sitzung vom 12.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 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 16.01.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 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 16.01.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat Au i.d. Hallertau hat mit Beschluss vom xx.xx.2024 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Au i.d. Hallertau, den

.....
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Markt Au i.d. Hallertau, den

.....
Hans Sailer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am xx.xx.2024 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 „Osterwaal Ortsstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Osterwaal, Markt Au i.d. Hallertau, Teilfläche der Flurnummer 38, Gemarkung Osterwaal, in der Fassung vom 16.01.2024, gesetzt am xx.xx.2024

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffene Fläche mit einer Teilfläche der Flurnummer 38 befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindeteils Osterwaal in der Marktgemeinde Au i.d. Hallertau. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft, dargestellt.

Der Satzungsbereich findet sich in der Nähe zum Ortskern von Osterwaal, 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, Fläche für die Landwirtschaft, 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 eine Teilfläche der Flurnummer 38, Gemarkung Osterwaal. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,06ha.

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 Osterwaal auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 38, Gemarkung Osterwaal. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft, gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Eine Wohnbebauung wäre daher unzulässig, da die potenzielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindeteiles von Osterwaal 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 Osterwaal zugeordnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung auf Flurnummer 38 und der angrenzenden Bereiche im Westen, Osten und Süden 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 einen bereits bestehenden Privatweg an die „Ortsstraße“ gesichert. Auf Grund der baulichen Nähe zu dem Gebäudebestand auf Flurnummer 38 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 die Teilfläche des Grundstücks der Flurnummer 38, Gemarkung Osterwaal, 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. Die dadurch ermöglichte Bebauung lässt sich über einzelne Festsetzungen steuern.

Im Gemeindeteil Osterwaal sind derzeit keine weiteren freien Grundstücke zur Bebauung verfügbar.

4. Vorhandene Nutzung:

Die in der Einbeziehungssatzung eingeschlossene Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 38, Gemarkung Osterwaal, stellte bislang überwiegend eine Gartenfläche dar. Es wird von Süden über einen Privatweg an die „Ortsstraße“ 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 136,50 m² durch die Angabe einer Wandhöhe von maximal 6,50 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 0,8 überschritten werden. Die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes liegt bei max. 25°.

Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen und wird gemessen ab der Oberkante des erdgeschossigen Rohfußbodens bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wird über dem gewachsenen Gelände gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung angesetzt. Die Oberkante des Rohfußbodens 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.

Die grundlegenden Festsetzungen sind notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Au zu garantieren und ihre übergeordneten Ziele zu sichern. Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen entsprechen dem planerischen Willen des Marktes Au.

6. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt von Süden über einen Privatweg, der auf die „Ortsstraße“ führt.

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

Ein Gasanschluss steht dagegen nicht zur Verfügung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück versickert werden oder in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Es besteht ein Trennsystem.

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

Das geplante Wohnhaus soll in einem bisher als Grünland genutztem Grundstück entstehen. Es befinden sich keinerlei Gehölze oder sonstige Grünstrukturen auf der Fläche. Zum Teil wird die Fläche als Holzlager genutzt. Im Westen, Norden und Osten grenzt ebenfalls ausschließlich Grünland an. Ein Hopfengarten liegt im Anschluss an diese Grünflächen.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung geht ausschließlich Grünland verloren. Lebensräume für Vögel oder Insekten sind so gut wie nicht vorhanden. Somit sind die Auswirkungen auf die Tierwelt gering.

Die Flächenversiegelung hat jedoch 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 reine Wiesenfläche dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Naturausstattung keine Lebensräume gegeben.

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 im Nordwesten und Nordosten eine Hecke aus der vorgegebenen Pflanzliste 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 eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da es sich um artenarmes Grünland handelt (614 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.

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 614 qm. Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 zugeordnet sind .

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 zugrunde gelegt.

Flächentyp B I: Faktor 0,3 x 614 qm = 184 qm erforderliche Ausgleichsfläche

9. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 184 qm wird auf demselben Grundstück, auf dem der Eingriff stattfindet, auf Fl.Nr. 38, Gemarkung Osterwaal, Markt Au i.d. Hallertau 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 Grünland

Als Maßnahme ist eine Obstbaumpflanzung (3 Stück) 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 xx.xx.2024

Hans Sailer
Erster Bürgermeister

Au i.d. Hallertau, den