



Projekt:

**Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Herschenhofen II“, Gemeinde Hohenkammer**

**Begründung
zur Endfassung vom 23.07.2024**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenkammer
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Mario Andreas Berti
Petershauser Straße 1
85411 Hohenkammer

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
Web egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt
Anna Weberová, M.Sc Landschaftsarchitektur

Datum/ Dateiname:
23.07.2024

22240-x-EBS_Herschenhofen-Begr-GF-240723.docx

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	3
1. ANLASS, ZIELE, ZWECK	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET	3
2.1 Regionalplanung	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	4
2.4 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets; Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	4
2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs	5
2.6 Schutzgebiete	6
2.7 Denkmalschutz	6
2.8 Altlasten	6
2.9 Wasserwirtschaft	6
3. PLANUNGSKONZEPT	6
3.1 Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	6
3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke	7
3.4 Erschließung, ruhender Verkehr	7
3.5 Ver- und Entsorgung, Bodenmanagement	8
3.6 Immissionen, Emissionen	8
3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
3.8 Umweltbericht	11
4. KARTENGRUNDLAGE	11

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 Baurecht zu schaffen.

Ziel der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung des in der Planzeichnung dargestellten, im sogenannten Außenbereich liegenden Grundstücks bzw. seiner Teilfläche der Gemarkung Herschenhofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die Einbeziehung wird diese Fläche dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich von Herschenhofen zugeordnet und Baurecht geschaffen. Anlass ist der Bedarf für ein Wohnhaus und eine Abbund- und Lagerhalle im räumlichen Zusammenhang eines bereits bestehenden örtlichen Zimmereibetriebs als notwendige Erweiterung für die zukunftsgerechte Betriebsentwicklung. Dies u.a. auch, da die bisherige Lagerhalle dieses Betriebs in Herschenhofen durch einen Sturmschaden im Juli 2022 seitdem dem Betrieb nicht mehr zur Verfügung steht.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET

2.1 Regionalplanung

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

2.2 Flächennutzungsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Hohenkammer, Geltungsbereich rot markiert, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft klassifiziert, entlang der St 2054 ist die 20m-Anbauverbotszone (gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG) dargestellt.

Die bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen sind als Dorfgebiet MD festgesetzt. Ansonsten werden dort keine weiteren Planungsaussagen für den Geltungsbereich getroffen.

2.3 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Als Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nennt der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, dass:

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

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 Flächennutzungsplan-Darstellungen bzw. dem aktuellen baulichen Bestand orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert und entwickelt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können nur einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im vorliegenden Fall ergibt sich v.a. durch die benachbarten Gebäude im Westen und Norden die Prägung des Satzungsgebietes. Die geprägte Fläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen eindeutig definiert.

Da die o.g. weiteren Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, (keine UP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.11.2022 einer Überplanung des Gebiets zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Herschenhofen II“ für die im Lageplan bezeichnete Fläche gefasst. Dabei war es der Gemeinde auch sehr wichtig, die notwendigen und ausreichenden Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung dieses örtlichen Handwerksbetriebs mit dieser Einbeziehungssatzung zu schaffen.

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

2.4 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets; Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß LEP-Ziel vom 01.09.2013 und § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. 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. Da die Einbeziehungssatzung der notwendigen Erweiterung und Entwicklung des örtlichen Zimmereibetriebs dient, ist eine funktionale und räumliche Anbindung in enger Benachbarung an dessen bestehende Flächen im Westen – Herschenhofen 3a – sinnvoll, die Fl.-Nr. 694/2 befindet sich zudem im Besitz des Betriebs und ist somit verfügbar. Weiterhin gibt es in Herschenhofen keine bzw. ausreichend großen freien Flächenpotenziale zur Nachverdichtung, auf denen die notwendigen Flächenanforderungen, v.a. für eine Abbund- und Lagerhalle, ausreichend Platz hätte. Ein Ausweichen auf evtl. freie Standortalternativen in anderen Ortsteilen von Hohenkammer wären ebenso nicht zielführend, da dann die funktionalen Zusammenhänge des Betriebs unterbrochen bzw. räumlich getrennt wären. Deshalb wurden diese evtl. Standortalternativen nicht mehr eingehender

untersucht. Die notwendige Betriebserweiterung in der erforderlichen Größe kann somit nur am geplanten Standort erfolgen.

2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am südwestlichen Rand von Herschenhofen. Der Satzungsgeltungsbereich umfasst die Fläche der Flurnummer 694/2 und Teilflächen der Fl. Nr. 694/1 und 719 (Sichtfelder), Gemarkung Hohenkammer, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.130 m²:

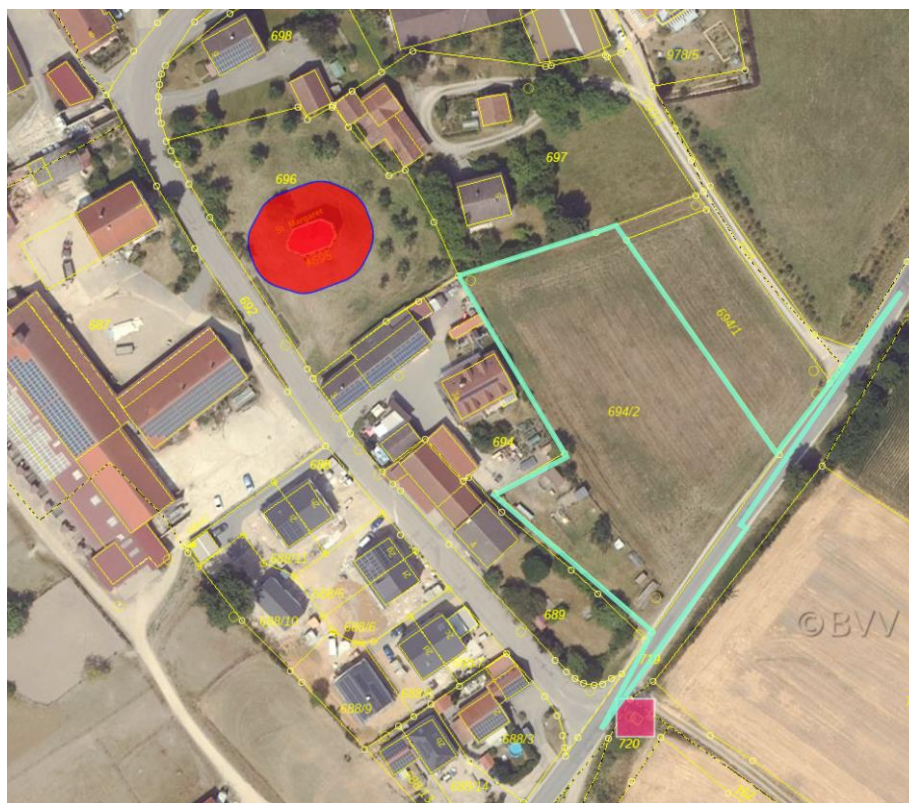


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (hellblau) und benachbarten Bau- und Bodendenkmalen, unmaßstäblich
Quelle BayernAtlas (05.03.2024) - Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Das Gelände fällt von Südwesten (ca. 470m üNN) nach Nordosten (ca. 467m üNN) mit einem Gefälle von ca. 2% sanft ab.

Das Planungsgebiet schließt an der Nord- und an der Westgrenze an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, welcher aus einem Zusammenschluss aus länglichen, überwiegend landwirtschaftlichen Bauten und Einzelhäusern geprägt ist. Die überwiegende Mehrzahl der Hauptgebäude weist zwei Geschosse auf.

Im eigentlichen Satzungsgebiet befindet sich im Westen ein schmaler extensiver Gartenbereich vorwiegend als Wiese, auf der derzeit Geflügel in Freilandhaltung gehalten wird. Das restliche Planungsgebiet wird derzeit als Grünland intensiv genutzt.

2.6 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso sind keine Biotope oder Ökokontoflächen, auch in der näheren Nachbarschaft, zu verzeichnen. Das Satzungsgebiet ist, bis auf einzelne, wenige Sträucher im westlichen Gartenteil, frei von Baum- und Gehölzbestand.

2.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des *BayernAtlas, Planen und Bauen*, sind benachbart zum Geltungsbereich folgende Denkmalstrukturen zu nennen (Siehe auch Abb. 2):

Baudenkmale:

- D-1-78-133-14 Ortskapelle Herschenhofen 11, westlich ca. 40m entfernt
- D-1-78-133-15 Wegkapelle, südlich der St 20654, ca. 50m entfernt
- D-1-7535-0139 Untertägige mittelalterliche und frühzeitliche Funde im Bereich der Ortskapelle, ca. 40m entfernt

Wegen der bereits bestehenden Bestandsbebauung, in unmittelbarer Nähe zum Bodendenkmal, wird davon ausgegangen, dass die Wahrscheinlichkeit von Funden im Bereich der Einbeziehungssatzung eher unwahrscheinlich ist.

Auf Anforderung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird jedoch folgender Passus in die Satzung mit aufgenommen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.8 Altlasten

Nach Kenntnissen der Bauverwaltung liegen im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastenverdachtsflächen vor. Die Flächen sind ebenso nicht im Altlastenkataster des LRA Freising eingetragen.

Da eine Altlastenfreiheit der Flächen jedoch nicht vorab kategorisch ausgeschlossen werden kann, ist bei Feststellung von Bodenverunreinigungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder späterer Baumaßnahmen das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - unverzüglich zu verständigen. Dieser Hinweis wurde als textliche Festsetzung in die Satzung mit aufgenommen.

2.9 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des *BayernAtlas – Naturgefahren* - liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Auf den Grünlandflächen konnten keine Nässezeiger oder vernässte Stellen festgestellt werden.

3. PLANUNGSKONZEPT

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

Die Abgrenzung der durch Gebäude überbaubaren Flächen der Einbeziehungssatzung erfolgte anhand der Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden

Bereiche. Im vorliegenden Fall prägen der benachbarte Baubestand und die Anbauverbotszone an der Staatsstraße den Geltungsbereich der Satzung.

3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Eigenart der näheren Umgebung und die Siedlungsstruktur des Ortes Herschenhofen spiegelt überwiegend noch die Mischung aus (zum Teil ehemaliger) landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen wider mit Gebäuden aus Hofstellen und unabhängigen Wohngebäuden, weshalb der Haupt- und Kernbereich von Herschenhofen und die Bereiche, welche an die vorliegende Satzung angrenzen, im Flächennutzungsplan Gemeinde Hohenkammer als Gemischte Bauflächen (MD) gemäß § 1 BauNVO dargestellt sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke

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

- die Baugrenzen
- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der zulässigen Geschosse
- die max. Wandhöhe
- den Gebäudetyp (Einzelhaus oder Doppelhaus, Lagerhalle).

Für den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird die zulässige Grundflächenzahl, konform zu den Anforderungen der betrieblichen Nutzung, auf max. 0,6 eingeschränkt. Aus dem gleichen Grund und aus immissionsschutztechnischen und naturschutztechnischen Gründen ist die Lage und Größe der Gebäude mit Baugrenzen genau definiert und beschränkt. Das Wohngebäude wird im Nordwesten in engem Bezug zu den Bestandsgebäuden eingefügt. Die Lagerhalle wird parallel zum Verlauf der Staatsstraße nach Südwesten situiert, um den Einbeziehungsbereich räumlich zu fassen und damit am Ostrand die Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung durchgehend ausgebildet werden kann.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile überwiegend Gebäude mit zwei Geschossen vorhanden sind, werden maximal zwei Geschosse festgesetzt. Damit soll eine harmonische Anpassung der möglichen neuen Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehenden Baustrukturen erreicht werden. Zusätzlich wird die max. Wandhöhe mit 7m limitiert. Garagen, Stellplätze und evtl. Lagerflächen für den Betrieb sind nur in der dafür definierten Baugrenze möglich.

Die Einhaltung der Abstandsflächen erfolgt nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hohenkammer.

Die im Grundbuch eingetragene privatrechtliche Abstandsflächenübernahme aus der Fl.-Nr. 689 ist berücksichtigt und nachrichtlich in der Planzeichnung der Satzung dargestellt.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Alternative Erschließungsmöglichkeiten über das untergeordnete Straßennetz wurden im Vorfeld geprüft, diese sind jedoch nicht ausreichend funktional umsetzbar oder die Flächen stehen dafür nicht zur Verfügung. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt deshalb von Südosten über die St 2054 mit einer kurzen Knotenanbindung. Diese direkte Anbindungsmöglichkeit an die St 2054 wurde bereits prinzipiell im März 2020 mit dem Staatlichen Baamt Freising (STBAFS) vorabgestimmt.

Unter den folgenden Anforderungen und Änderung der Planung besteht von Seiten des STBAFS mit dieser Knotenanbindung Einverständnis:

- Darstellung der Sichtfelder nach RaSt als Festsetzung in der Planzeichnung.
- Textliche Festsetzungen zu den Anforderungen für die Freihaltung der Sichtflächen.
- Die bestehende Werbetafel ist aus dem Sichtfeld zu entfernen; zudem sind werbende und Hinweisschilder in der Anbauverbotszone unzulässig.

Zur Minimierung der Versiegelung sollten Zufahrten, Lager- und Rangierflächen, Garagenvorplätze und Terrassen möglichst mit teiloffenporigen Belägen ausgebildet und die Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß begrenzt werden.

3.5 Ver- und Entsorgung, Bodenmanagement

Die durch die vorliegende Satzung geplante Bebauung 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 sammeln und zu versickern. Da in Herschenhofen ein Mischkanalsystem besteht, ist eine evtl. gedrosselte Einleitung in diesen Mischkanal nicht erlaubt, eine gedrosselte Einleitung in die Glonn mittels eines neuen Regenwasserkanals ist nicht verhältnismäßig und somit nicht zielführend für die Satzung. In der nachrangigen Objektplanung ist vom Planungsbegünstigten eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserentsorgung erforderlich ist, insbesondere im Hinblick auf die Größe der versiegelten Flächen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist mit dem Landratsamt Freising und dem Wasserwirtschaftsamt abzuklären. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.

Die weitere Versorgungsinfrastruktur (elektrische Energie, Wasser, Telekommunikation, Gas) müsste über die bereits bestehenden Leitungen auf dem Bestandsgrundstück Fl.-Nr. 694 in das Plangebiet erfolgen. Im Geltungsbereich der Satzung selbst sind keine Bestands-Infrastrukturleitungen bekannt.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden ist im Zuge der Baumaßnahmen die Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen und der anfallende Oberboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden und fachgerechten Umgangs mit dem Boden ist mit einem Bodenmanagementkonzept zu führen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der bestehenden Erdgasleitungen ist das Merkblatt (Schutzanweisung) der Energienetze Bayern zu beachten.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten sind die folgenden Hinweise der Versorger und die genannten einschlägigen Regelwerke zu beachten:

- Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, (FGSV) Ausgabe 2013, ebenso die DVGW-Richtlinie GW125.
- Bei Baumpflanzungen ist laut DIN 18920 eine Abstandszone von je 2,50 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten.
- Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ und die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“.

3.6 Immissionen, Emissionen

Aufgrund der Nähe der nächstgelegenen Immissionsorte insbesondere auf der Flurnr. 689 (Gem. Hohenkammer) könnten ggf. Konflikte aufgrund von Lärmemissionen entstehen. Relevante Lärmemissionen gehen bei Zimmereibetrieben von der Abbundhalle, Absauganlagen und Liefer- und

Ladetätigkeiten aus. Eine immissionsschutzfachliche Überprüfung ist aufgrund der aktuellen Datenlage momentan nicht möglich, da keine Betriebsbeschreibung vorliegt. Auf Anforderung der Immissionsschutzbehörde des LRA Freising ist deshalb im nachgeordneten baurechtlichen Genehmigungsverfahren zwingend ein schalltechnisches Gutachten für den gesamten Zimmereibetrieb einzureichen, welches die schalltechnische Unbedenklichkeit nachweist bzw. Maßnahmen vorschlägt, wie die IRW nach TA Lärm eingehalten werden können (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile). Maßnahmen zur Luftreinhaltung sind ebenso darzustellen. Diese Anforderung ist als textliche Festsetzung in der Satzung dokumentiert.

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. Die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlicher ordnungsgemäß genutzten Flächen sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden. Durch die Einbeziehungssatzung wird die Andienung landwirtschaftlicher Flächen nicht eingeschränkt.

Die Immissionen ausgehend von der St 2054 werden als verträglich eingestuft, da auch im bereits bestehenden Gebäudebestand bisher keine Schallschutzmaßnahmen erfolgten oder notwendig wurden. Dies wurde auch bereits bei der ersten Einbeziehungssatzung in Herschenhofen in 2012 so eingestuft. Die Lagerhalle bietet diesbezüglich zudem einen gewissen Schutz für die dahinter liegende Bebauung.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Somit stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange im Widerspruch mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

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 „alte“ Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet. Die Eingriffsregelung, die Kompensationsmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bewertung des Bestandes

Gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens "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 intensiv genutzte Grünland im Plangebiet hinsichtlich der unterschiedlichen Schutzgüter in der Kategorie I, unterer Wert– Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild –einzuordnen ist.

Erfassen der Eingriffsschwere

Es ergibt sich eine Gesamteingriffsfläche von ca. 916 m². Die überwiegenden Bereiche der Anbauverbotszone wurden, bis auf die neue Zufahrt, nicht als Eingriff bewertet.

Die zu erwartende Eingriffsfläche wird bezüglich ihrer Eingriffsschwere dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – zugeordnet.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

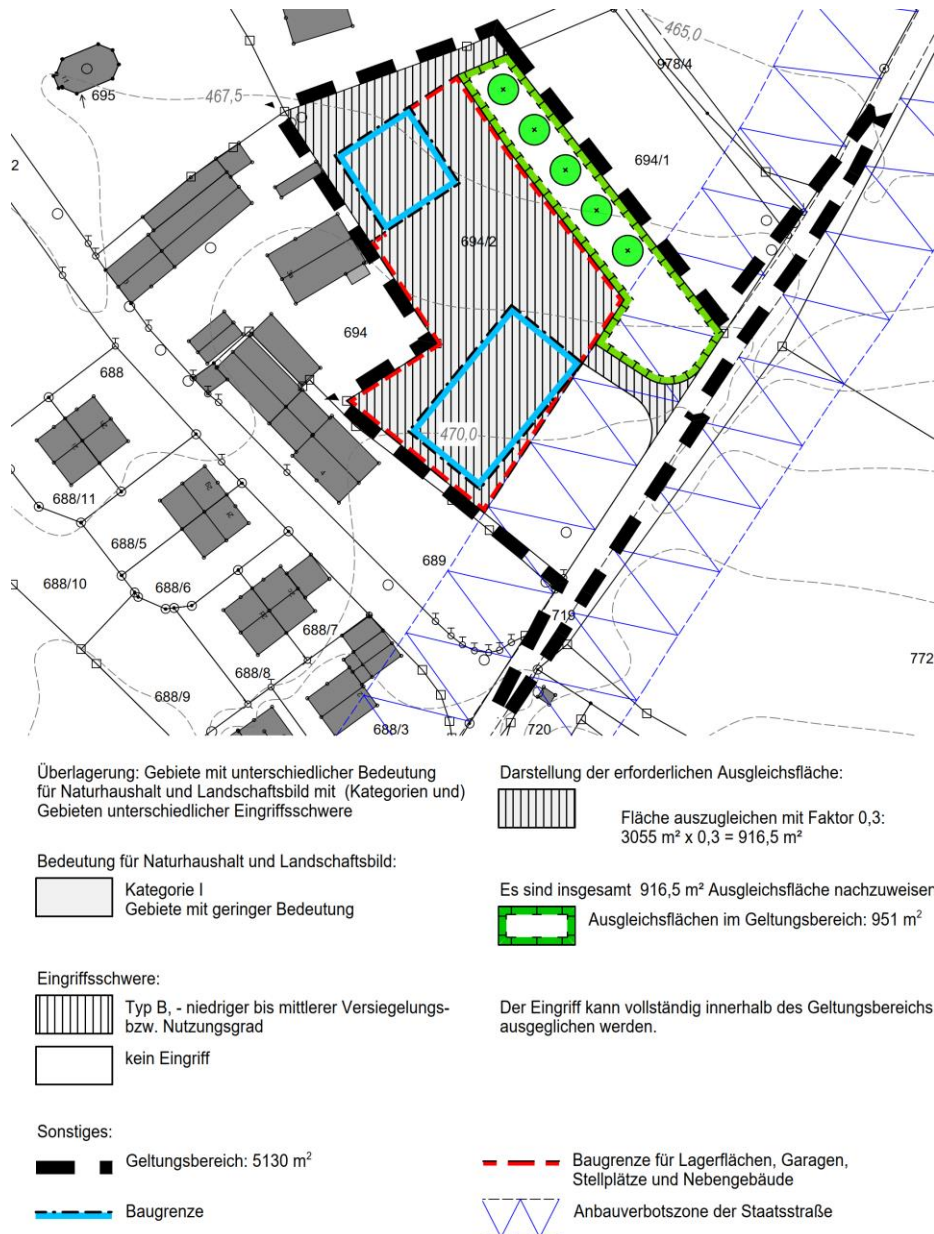


Abb. 4: Plandarstellung der Eingriffsflächen unmaßstäblich, Eingriffsflächen grau hinterlegt, schwarz schraffiert, grüne T-Linie – Ausgleichsflächennachweis, inkl. Zeichenerklärung und Berechnung zur Eingriffsregelung.

Damit lässt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

Ausgleichsflächenbedarf: 3.055 m² x Faktor 0,3 = 916 m²

Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen

Als interne Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird eine Streuobstwiese mit einer Fläche von 951 m² festgesetzt. Ihre Lage – am östlichen Rand des Satzungsgebiets - dient gleichzeitig als rahmende Ortsrandeingrünung. Hier sollen fünf Obst- oder Wildobstbaumhochstämme (z.B. Apfelbäume) gepflanzt werden, im Bereich der Anbauverbotszone können keine Obstbäume gepflanzt werden. Während der Entwicklungszeit sollten Baummanschetten gegen Wildverbiss verwendet werden, falls das Grundstück nicht umzäunt wird. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel muss auf der Ausgleichsfläche grundsätzlich verzichtet werden. Die Streuobstwiese ist mit autochthonem Wiesesaatgut der Salbei-Glatthaferwiese mit einem Kräuteranteil von 70% nach Anleitung anzusäen. Die Pflege erfolgt durch eine Mahd 1-2mal pro Jahr, wobei 50% der Fläche als Brachestreifen, der jährlich wechselt, über den Winter stehen bleibt. Das Mähgut ist abzufahren. Als Entwicklungszeitraum werden 5 Jahre veranschlagt.

3.8 Umweltbericht

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

4. KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die vorliegende Satzung ist die amtliche digitale Flurkarte der Gemeinde Hohenkammer 2023.

Landshut, 20.06.2023, geändert 05.03.2024, 23.07.2024



Dipl.-Ing. (TU) Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt