

Gemeinde Paunzhausen

Landkreis Freising

Einbeziehungssatzung "Schernbuch Nr. 2"

im Bereich des Ortsteiles Schernbuch,
Fl.Nr. 629/6 und Fl.Nr. 629 TF,
Gemarkung Johanneck



Fassung vom 20.09.2018, geändert am 28.03.2019,
geändert und gesetzt am 28.11.2019

Planer:



A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- 1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) 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 § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48);
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408);
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

B. SATZUNG

Die Gemeinde Paunzhausen 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 Flurnummer 629/6 und eine Teilfläche der Flurnummer 629 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 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 20.09.2018 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 1:1000

§ 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 Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptanlage wird mit 0,3 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.
- (3) Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen und wird gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes an der nördlichen Gebäudeecke bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

4.3 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

4.5 Äußere Gestaltung

- (1) Wohngebäude:
Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 44° zulässig.
- (2) Garagen/Carports:
Zulässig sind für Garagen und Carports, Flachdächer (optional begrünt) und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°.

4.6 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

4.7 Immissionsschutz:

- (1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i.S. der DIN 4109, Ziffer 4.1) sind gemäß der Anforderungen der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Für die Nordost- und Südostfassade gilt der Lärmpegelbereich (LPB) III und somit ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$. Für die übrigen Fassaden gilt der Lärmpegelbereich (LPB) II und entsprechend ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$.
- (2) Schlaf- und Kinderzimmer müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:
 - a) Die Fenster sind durch schalldämpfende Vorbauten geschützt (siehe Begründung).
 - b) Es werden mechanische schallgedämpfte Lüftungen eingebaut (siehe Begründung).
- (3) Die aufgeführten Normen sind beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

4.8 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Grünordnerische Festsetzungen:

Aufgrund des neu entstehenden Ortsrandes ist zur besseren Einbindung des Baugrundstückes eine Eingrünung festgesetzt. Es sind mindestens vier heimische Laubbäume aus der vorgegebenen Pflanzliste sowie eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Im Bereich der geplanten Stellplätze ist an der Nordgrenze eine Schnitthecke mit Liguster anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von 4 m einzuhalten. Sträucher sind hier auf 2 m Höhe zu begrenzen.

Der Zaun ist sockellos zu gestalten.

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

(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 von 271 qm wird vom Ökokonto der Gemeinde Paunzhausen auf Fl.Nr. 388, Gemarkung Paunzhausen abgebucht. Es handelt sich um eine bereits angelegte Streuobstwiese.

4.9 Hinweise

- (1) Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen. Bei mehr als drei Wohneinheiten ist hier ein Kinderspielplatz nachzuweisen.
- (2) Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.
- (3) Mit Boden ist gemäß der Bau- und Bodenschutzgesetze schonend und sparsam umzugehen. Der Oberboden sollte, soweit unbelastet, wiederverwendet werden.

§ 6 Inkrafttreten

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

Paunzhausen, den

.....
Hans Daniel
Erster Bürgermeister

(Siegel)

C. Verfahrensvermerke

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schernbuch, Gemeinde Paunzhausen, Flurnummer 629/6 und die Teilfläche der Flurnummer 629, Gemarkung Johanneck, in der Fassung vom 20.09.2018, geändert am 28.03.2019, geändert und gesetzt am 28.11.2019.

1. Der Gemeinderat von Paunzhausen hat in der Sitzung vom 08.02.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schernbuch, Gemeinde Paunzhausen, Teilflächen-Flurnummer 629/6 und die Teilfläche der Flurnummer 629, Gemarkung Johanneck, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2018 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 20.09.2018 hat in der Zeit vom 07.11.2018 bis 07.12.2018 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 20.09.2018 hat in der Zeit vom 07.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.
4. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 11.09.2019 am Verfahren beteiligt.
Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.03.2019 gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 11.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.
5. Der Gemeinderat von Paunzhausen hat mit Beschluss vom 28.11.2019 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.11.2019 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Paunzhausen, den

.....
Hans Daniel,
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Paunzhausen, den

.....
Hans Daniel,
Erster Bürgermeister

1. 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 Gemeinde 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.

Paunzhausen, den

.....
Hans Daniel,
Erster Bürgermeister

D. Begründung zur Einbeziehungssatzung „Schernbuch Nr. 2“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Schernbuch, Gemeinde Paunzhausen, Flurnummer 629/6 und Flurnummer 629 TF, Gemarkung Johanneck, in der Fassung vom 20.09.2018, geändert am 28.03.2019, geändert und gesetzt am 28.11.2019

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffenen Flächen mit Flurnummer 629/6 und 629 TF befinden sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Schernbuch, Gemeinde Paunzhausen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Ortsrandeingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Jahr 2014 sind bereits für das südöstlich an die Zufahrtsstraße angrenzende Grundstück Flurnummer 629/7, Gemarkung Johanneck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen worden. Aktuelle Erweiterungsabsichten, auf dem gegenüberliegenden Grundstück nordwestlich der Zufahrtsstraße, erfordern nun eine weitere Einbeziehungssatzung. Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Dorfstraße (Staatsstraße St 2084) abzweigend über eine ca. 6,0 m breite öffentliche Zufahrt auf Flurnummer 629 TF. Die Einbeziehungssatzung rundet die Ortslage Schernbuch ab und ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Satzungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Ortsrandeingrünung dar. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Einbeziehungssatzungen wegen deren geringen Flächenumfangs nicht. Das Verfahren für die Aufstellung der Satzung kann daher unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt werden.

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.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 926/6 und für die Erschließung eine Teilfläche des Flurstückes 629, Gemarkung Johanneck. Das Plangebiet hat einschließlich der Zufahrtsstraße eine Größe von ca. 0,12 ha. Die Sichtdreiecke bleiben hierbei unberücksichtigt.

4. Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Paunzhausen beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen. Im Jahr 2014 sind bereits für das südöstlich an die Zufahrtsstraße angrenzende Grundstück Flurnummer 629/7, Gemarkung Johanneck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen worden.

Die aktuellen Erweiterungsabsichten im Nordwesten der Zufahrtsstraße für das Grundstück mit der Flurnummer 629/6, Gemarkung Johanneck, erfordern nun eine weitere Einbeziehungssatzung. Konkreter Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Ortsteil Schernbuch auf dem Grundstück mit der Flurnummer 629/6, Gemarkung Johanneck, der Gemeinde Paunzhausen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Ortsrandeingrünung 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 Schernbuch liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Mehrfamilienhauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Paunzhausen zusätzlich zu der bereits rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die benachbarte Flurnummer 629/7, Gemarkung Johanneck, eine weitere Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schernbuch zugeordnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur und einer Abrundung des Ortsrandes.

Die vorliegende Satzung soll die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück mit der Flurnummer 629/6, Gemarkung Johanneck, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Ortsteil Schernbuch liegt im Südosten der Gemeinde Paunzhausen in der Nähe der Bundesautobahn A9 München-Nürnberg. Die Einbeziehungssatzung rundet die Ortslage Schernbuch ab und ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für den Ortsteil Schernbuch existiert bisher kein Bebauungsplan, aber für die benachbarte Fläche im Südosten bereits eine Innenbereichssatzung, die durch die vorliegenden Entwicklungsabsichten durch eine weitere ergänzt werden soll. Das Baurecht bestimmt sich allein danach, ob das betroffene Baugrundstück noch nach § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist. Gegenwärtig gibt es keine weiteren verfügbaren Bauflächen.

Aktuell ist ein Vorhaben in Planung, das die Errichtung eines Mehrfamilienhauses beinhaltet. Für dieses 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.

5. Vorhandene Nutzung:

Die Grundstücke mit den Flurnummern 629/6 TF und 629 TF, Gemarkung Johanneck, stellten bislang überwiegend Ackerflächen dar. Das Grundstück wird über eine öffentliche Zufahrt auf Flurnummer 629 TF erschlossen. Dadurch ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert.

6. 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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für die Hauptanlage über 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 0,6 überschritten werden. Die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes liegt zwischen 40° und 44°. Als Dachform ist ein symmetrisches Satteldach zulässig.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des natürlichen Geländes an der nördlichen Gebäudeecke des Mehrfamilienhauses bis zum oberen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand gemessen.

Diese Festsetzungen belassen den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität. Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen, denn aus der vorhandenen Bebauung lässt sich kein einheitlicher Maßstab hinsichtlich Gebäudegröße und Versiegelungsgrad ableiten. Vielmehr setzt sich die Bebauung in Schernbuch aus einem Gemisch aus großen und kleinen Wohnhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich des Eingriffs. Dazu zählen die Pflanzgebote, die beispielhaft im Plan dargestellt sind.

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

7. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Dorfstraße (Staatsstraße St 2084) und von dort aus, ausschließlich über eine öffentliche Zufahrt auf Flurnummer 629 TF. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2084 sind nicht zulässig.

Weiterhin gilt gemäß den Vorgaben der RAL/RASt folgende Maßgabe:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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

Ein Gasanschluss steht dagegen nicht zur Verfügung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Es besteht ein Mischsystem.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Pfaffenhofen.

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.

8. Schallimmissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 18-004-02 vom 07.05.2018 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

An der Nordost- und Südostfassade des geplanten Gebäudes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Geräuschbelastung für den Nachtzeitraum überschreitet außerdem den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV.

Von der planenden Gemeinde wurde der Belang Schallschutz in der Abwägung (siehe Ziffer 7.2 der schalltechnischen Begutachtung) im Rang zurückgestellt, so dass keine "aktiven" Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) festgesetzt werden. Das geplante Wohnhaus ist durch "passive", bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel zu schützen.

Die betroffenen Außenbauteile müssen eine der Höhe der "maßgeblichen Außenlärmpegel" entsprechende Mindestschalldämmung aufweisen, diese wurde festgesetzt.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine der nachfolgend genannten Maßnahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Maßnahme 1: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete Vorbauten geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien oder ähnliches).

Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann alternativ auch durch fensterunabhängige mechanische schallgedämpfte Lüftungen (Fassadenlüfter, Fensterlüfter, Schachtlüfter, Nachströmöffnung im Fensterfalz o.ä.) gewährleistet werden. DIN 1946-6 ist zu beachten.

Die Lüfter dürfen die erforderliche Fassaden- bzw. Fensterschalldämmung nicht wesentlich vermindern. Es empfiehlt sich, aus Gründen der Heizenergieeinsparung eine Lösung mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit zu wählen."

9. Grünordnung

9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebäude entsteht am nordwestlichen Ortsrand von Paunzhausen im nördlichen Anschluss einer bestehenden Bebauung.

Es grenzen im Norden und Westen unmittelbar freie landwirtschaftliche Flächen an, so daß es hier aufgrund der Größe des Gebäudes eine Veränderung des Landschaftsbildes geben wird.

Durch die Ausweisung geht eine bisher unbebaute landwirtschaftliche Fläche (Maisacker) verloren. Gehölzbestände sind nicht betroffen.

Durch die Bebauung werden neue Flächen versiegelt, dies 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 Oberflächenwasser- versickerung wird hier teilweise unterbunden und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert.

9.2 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 eine strukturarme Maisackerfläche ohne Gehölzbestand dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit (904 qm) und der geringen Naturausstattung nur geringfügig Lebensräume gegeben.

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

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Für die auf Ackerflächen bodenbrütende Feldlerche (Gefährdungsstufe 3 der Roten Liste) könnte möglicherweise durch die Bebauung ein potentieller Lebensraum verringert und damit beeinträchtigt werden. Als konfliktvermeidende Maßnahme soll deshalb mit den Bauarbeiten möglichst im Winterhalbjahr begonnen werden.

Baubedingte Tötungen von Individuen der Feldlerche oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern werden durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten vermieden.

Aufgrund des Baubetriebes werden sich dann keine Brutpaare von Feldlerchen ansiedeln, so daß keine Nester oder Jungvögel durch den Baubetrieb zu Schaden kommen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Ein Schädigungsverbot ist dadurch nicht erfüllt.

Es handelt sich zudem derzeit um eine als Maisacker genutzte Fläche, die ein derzeitiges Vorkommen der Feldlerche ausschließt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Da vergleichbare Acker-Lebensräume für die Feldlerche unmittelbar angrenzend im Westen großflächig vorhanden sind und die betroffene Fläche aufgrund seiner Kleinflächigkeit nicht der entscheidende Lebensraum ist, ist davon auszugehen, dass sich die Bebauung des Grundstücks nicht auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken.

Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand der Bestände der Feldlerche dadurch insgesamt nicht verschlechtert.

Ein Störungsverbot ist nicht erfüllt.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Bei Baubeginn im Winterhalbjahr wird die Ansiedlung von Brutpaaren der Vogelarten der freien Agrarlandschaft verhindert. Dadurch besteht nicht die Gefahr, daß auf der Fläche Gelege, Jung- oder Altvögel getötet werden.

Ein Tötungsverbot ist dadurch 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 darstellen. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

9.3 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Ein Alternativstandort steht jedoch 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 und die Stellplätze sind 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 flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen 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.

9.4 Grünordnerische Planung

Auf dem Baugrundstück sind mindestens vier heimische Laubbäume aus der Pflanzliste sowie eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Im Bereich der geplanten Stellplätze ist an der Nordgrenze eine Ligusterhecke anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei Baumpflanzungen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Die Sträucher sind auf 2 m Höhe zu begrenzen.

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

10. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

10.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I, oberer Wert), da es sich um eine strukturarme Ackerfläche (Maisacker) handelt.

10.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit einer GRZ von kleiner als 0,35 geht die Ausweisung mit einer mittleren Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ B zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 904 qm.

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

- Grünordnerische Maßnahmen: Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung des Baugrundstücks, 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

10.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 904 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. Es handelt sich um einen Maisacker. Allerdings sind Ackerflächen dem oberen Wert zuzurechnen.

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

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche B I (mittlerer Versiegelungsgrad / Gebiet geringer Bedeutung):

Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp B I der Kompensationsfaktor 0,3 zugrunde gelegt.

Flächentyp B I: Faktor 0,3 x 904 qm = 271 qm erforderliche Ausgleichsfläche

11. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 271 qm wird vom Ökokonto der Gemeinde Paunzhausen auf Flurnummer 388, Gemarkung Paunzhausen, abgebucht. Es handelt sich um eine bereits angelegte und bepflanzte Streuobstwiese mit ca. 0,48 ha. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Der erste Mahdzeitpunkt der Wiese ist nicht vor 15. Juni, die zweite Mahd im Herbst. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung sowie Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Paunzhausen

Nandlstadt, den 20.09.2018,
geändert am 28.03.2019,
geändert und gesetzt am 28.11.2019

Hans Daniel
Erster Bürgermeister

Paunzhausen, den

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. 18-004-02 vom 07.05.2018,
BL-Consult Piening GmbH, Ingenieurbüro Bauphysik – Lärm - Immissionsschutz,
Weißlinger Str. 3a, 85238 Petershausen