

Gemeinde Zolling
Landkreis Freising
Einbeziehungssatzung "Gerlhausen - Nord"
im Bereich des Ortsteiles Gerlhausen,
Flurnummer 820/1 und Teilfläche der Flurnummer 820,
Gemarkung Appersdorf



Fassung vom 26.04.2019,
geändert und gesetzt am 23.07.2019

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);
- 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 § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523);
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

B. SATZUNG

Die Gemeinde Zolling 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 820/1 und eine Teilfläche der Flurnummer 820 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 16.04.2019, geändert und gesetzt am 23.07.2019 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 160 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.
- (3) Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 4,20 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. Als Höhenfestpunkt für die Oberkante des erdgeschossigen Rohfußbodens wird maximal 491,25 m ü. NN festgesetzt. Aufschüttungen sind bis zu dieser Höhe zulässig.

4.3 Abstandsflächen

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

4.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.5 Äußere Gestaltung

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

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:

Aufgrund des neu entstehenden Ortsrandes ist zur besseren Einbindung des Baugrundstückes eine Eingrünung festgesetzt. Es sind mindestens 2 heimische Laubbäume aus der vorgegebenen Pflanzliste sowie Strauchhecken mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 4 m bei Baumpflanzungen einzuhalten.

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 228 qm wird auf Fl.Nr. 890, Gemarkung Appersdorf, Gemeinde Zolling ausgewiesen. Hierzu wird auf den Ausgleichsflächenplan Blatt 3 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 August bis Mitte März 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) Brandschutz:
Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- (8) Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen.
- (9) Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

§ 5 Inkrafttreten

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

Zolling, den 10.10.2019

Die Papieraufbereitungen sind
vom Bürgermeister unterzeichnet.
Die Übereinstimmung wird bestätigt.

.....

Max Riegler
Erster Bürgermeister

(Siegel)

C. Verfahrensvermerke

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Gerlhausen, Gemeinde Zolling, Flurnummer 820/1 und die Teilfläche der Flurnummer 820, Gemarkung Appersdorf, in der Fassung vom 16.04.2019, geändert und gesetzt am 23.07.2019.

1. Der Gemeinderat von Zolling hat in der Sitzung vom 17.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2019 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 16.04.2019 hat in der Zeit vom 15.05.2019 bis 19.06.2019 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 16.04.2019 hat in der Zeit vom 15.05.2019 bis 19.06.2019 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat Zolling hat mit Beschluss vom 23.07.2019 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Zolling, den 07.10.2019

Die Papieraufbereitungen sind
vom Bürgermeister unterzeichnet.
Die Übereinstimmung wird bestätigt.

.....
Riegler
Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Zolling, den 08.10.2019

Die Papieraufbereitungen sind
vom Bürgermeister unterzeichnet.
Die Übereinstimmung wird bestätigt.

.....
Riegler
Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 09.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Zolling 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.

Gemeinde Zolling, den 10.10.2019

Die Papieraufbereitungen sind
vom Bürgermeister unterzeichnet.
Die Übereinstimmung wird bestätigt.

.....

(Siegel)

Riegler
Erster Bürgermeister

D. Begründung zur Einbeziehungssatzung „Gerlhausen - Nord“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Gerlhausen, Gemeinde Zolling, Flurnummer 820/1 und Teilfläche der Flurnummer 820, Gemarkung Appersdorf, in der Fassung vom 16.04.2019, geändert und gesetzt am 23.07.2019

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffenen Flächen mit Flurnummer 820/1 und einer Teilfläche der Flurnummer 820 befinden sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Gerlhausen in der Gemeinde Zolling. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich bereits überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Norden und Osten der Teilfläche ist eine sonstige Grünfläche mit vorhandenem Gehölzbestand dargestellt. Aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans kann in Zusammenhang mit der baulichen Situation der bestehenden Ortsränder abgeleitet werden, dass für die, in die den Ortsbereich einzubeziehenden Flurstücke, eine der umliegenden Bebauung entsprechende Bebauung vorgesehen ist.

Die Einbeziehungssatzung rundet die Ortslage Gerlhausen ab und ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Satzungsbereich bereits überwiegend als Dorfgebiet (MD) dar. Dies entspricht den aktuellen Einbeziehungsabsichten und der damit beabsichtigten Baumaßnahme. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Einbeziehungssatzungen wegen deren geringen Flächenumfangs nicht.

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 im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurnummer 820/1 und eine Teilfläche des Flurstückes 820, Gemarkung Appersdorf, sowie Teilflächen der Flurnummern 837/4 und 317, Gemarkung Appersdorf, für die Darstellung der Sichtdreiecke. Das Plangebiet einschließlich der Fläche für die Eingrünung hat eine Größe von ca. 0,13 ha. Die Sichtdreiecke bleiben hierbei unberücksichtigt.

4. Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Zolling beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Konkreter Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Gerlhausen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 820/1 und einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 820, Gemarkung Appersdorf, der Gemeinde Zolling. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) bzw. sonstige Grünfläche 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 Gerlhausen liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Einfamilienhauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Zolling eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die oben genannten Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gerlhausen zugeordnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung der angrenzenden Bereiche ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie einer Abrundung des Ortsrandes.

Der Ortsrand im Norden von Gerlhausen, Gemeinde Zolling, weist ungleichmäßige bauliche Strukturen auf, die vorrangig durch zwei splitterartige Enden mit fehlender Abrundung geprägt sind.

Eines der Ortsenden liegt im Nordosten beidseits des „Kastelruhweges“, während das Andere im Nordwesten, angrenzend an die „Appersdorfer Straße“, den Ortsrand begrenzt. Dem geplanten Wohnhausneubau würde unter Berücksichtigung einer gedachten Verbindungslinie zwischen den beiden nördlichen Ortsenden, auch hinsichtlich einer möglichen Abrundung, nichts entgegenstehen und das Bauvorhaben würde in diesen Abrundungsbereich mit einbezogen werden. Es ergibt sich durch den Neubau kein weiteres Wachstum in den Außenbereich hinein, woraus sich eine negative städtebauliche Entwicklung ergeben könnte. Die geplante Bebauung stellt keine Beeinträchtigung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Daher kann sie als städtebaulich durchaus verträglich eingestuft werden.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zolling korrespondiert das geplante Bauvorhaben zudem mit seinen Darstellungen und stellt den Baubereich als Dorfgebiet (MD) dar.

Bei der Ausweisung im Flächennutzungsplan, speziell in diesem Bereich von Gerlhausen, ist davon ausgegangen worden, dass hier noch ein zusätzliches Wohngebäude zulässig ist. Die Flächennutzungsplanausweisung entspricht auch der gedachten Verbindungslinie zwischen den beiden nördlichen Ortsabschlüssen von Gerlhausen.

Das geplante Wohngebäude stellt somit keine unverhältnismäßige Ausdehnung des Baubereiches nach Norden dar, es entspricht vielmehr einer zulässigen Erweiterung entsprechend des Flächennutzungsplanes. 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 direkte, bereits bestehende Anbindung an die „Appersdorfer Straße“ gesichert. Durch die Lage des geplanten Gebäudes in einer Talmulde nimmt es sich eher zurück und dominiert nicht. Sein Erscheinungsbild am Ortsrand entwickelt keine prägende Wirkung, so dass die Bebauung durchaus als städtebaulich vertretbar eingestuft werden kann.

Die geplante bauliche Nutzung des einzubeziehenden Bereiches als Wohngebäude entspricht der näheren Umgebung. Eine Analyse der umgebenden Baustrukturen ergab, dass eine Prägung durch Wohnen durchaus vorhanden ist.

Die vorliegende Satzung soll nun die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück mit der Flurnummer 820/1 und eine Teilfläche der Flurnummer 820, Gemarkung Appersdorf, 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 Gerlhausen sind derzeit keine weiteren freien Grundstücke zur Bebauung verfügbar.

5. Vorhandene Nutzung:

Die Grundstücke mit den Flurnummern 820/1 und 820 TF, Gemarkung Appersdorf, stellten bislang überwiegend Wohn- mit Gartenflächen dar. Das Grundstück 820/1 wird von Westen über die Kreisstraße FS 10 bzw. über eine bereits vorhandene private Zufahrt 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 Grundfläche (GR) von 160 m² durch die Angabe einer Wandhöhe von maximal 4,20 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 bei maximal 40°. Als Dachform ist ein symmetrisches Satteldach zulässig.

Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 4,20 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 des erdgeschossigen Rohfußbodens darf bei maximal 491,25m ü NN liegen. Aufschüttungen sind bis zu dieser Höhe zulässig. Die südwestliche Ecke der Baugrenze fixiert die Lage des Höhenfestpunktes.

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 verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Westen über die Kreisstraße FS 10 und einer privaten Zufahrt zu Flurnummer 820/1, Gemarkung Appersdorf.

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

Ein Gasanschluss steht dagegen nicht zur Verfügung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Es besteht ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden.

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. Grünordnung

8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebäude entsteht am nördlichen Ortsrand von Gerlhausen im Garten einer bestehenden Bebauung. Es grenzen im Norden eine Wiese und weitere unmittelbar freie landwirtschaftliche Flächen an, so daß es hier eine leichte Veränderung des Landschaftsbildes geben wird. Im Westen verläuft die Appersdorfer Straße und im Osten grenzt ein größerer Gehölzbestand mit 15 m hohen Bäumen an (siehe Bestandsplan).

Durch die Bebauung geht ein Bereich eines Gartens verloren. Es sind ein größerer und ein kleinerer Obstbaum betroffen. Es werden neue Flächen versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt. Hierzu sind auch Aufschüttungen notwendig. 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.

8.2 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 einen strukturarmen Garten dar. Außer zwei Obstbäumen und einer Fichte sind auf dem Grundstück keine wertvollen Gehölzstrukturen gegeben. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Naturausstattung nur geringfügig Lebensräume gegeben. Der wertvolle angrenzende Gehölzbestand ist nicht betroffen.

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 darstellen. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

8.3 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 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.

8.4 Grünordnerische Planung

Auf dem Baugrundstück sind mindestens zwei heimische Laubbäume aus der Pflanzliste sowie eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

9. 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.

9.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da es sich um einen strukturarmen Garten handelt.

9.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit einer GRZ von größer als 0,35 geht die Ausweisung mit einer hohen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ A zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 571 qm.

9.3 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

9.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 571 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 strukturarmen Garten.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad aufgrund GRZ größer 0,35) zugeordnet.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:
Eingriffsfläche A I (hoher Versiegelungsgrad / Gebiet geringer Bedeutung)

Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp A I der Kompensationsfaktor 0,4 zugrunde gelegt.

Flächentyp A I: Faktor 0,4 x 571 qm = mind. 228 qm erforderliche Ausgleichsfläche

10. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flurnummer 890, Gemarkung Appersdorf, Gemeinde Zolling durchgeführt und hier als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese ist dinglich zu sichern.

Als Maßnahme ist eine Gehölzpflanzung am Rande eines Fichtenforstes vorgesehen und damit Schaffung eines natürlichen Waldsaumes mit heimischen Laubgehölzen und einem vorgelagerten südlich orientierten Krautsaum. Südlich schließt eine Ackerfläche auf einem nördlich geneigten Hang an.

Es sind 4 Laubbäume und 90 Sträucher autochthoner (heimischer) Herkunft zu pflanzen (siehe Pflanzliste des Ausgleichsflächenplanes, Blatt 3). Diese sind zu pflegen und gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu sichern. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Der Krautsaum ist jährlich im Herbst zu mähen.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Die Papieraufbereitungen sind vom Planer unterzeichnet.
Die Übereinstimmung wird bestätigt.

Nandlstadt, den 26.04.2019,
geändert und gesetzt am 23.07.2019

Gemeinde Zolling

Die Papieraufbereitungen sind vom Bürgermeister unterzeichnet.
Die Übereinstimmung wird bestätigt.

Max Riegler
Erster Bürgermeister

Zolling, den 10.10.2019