

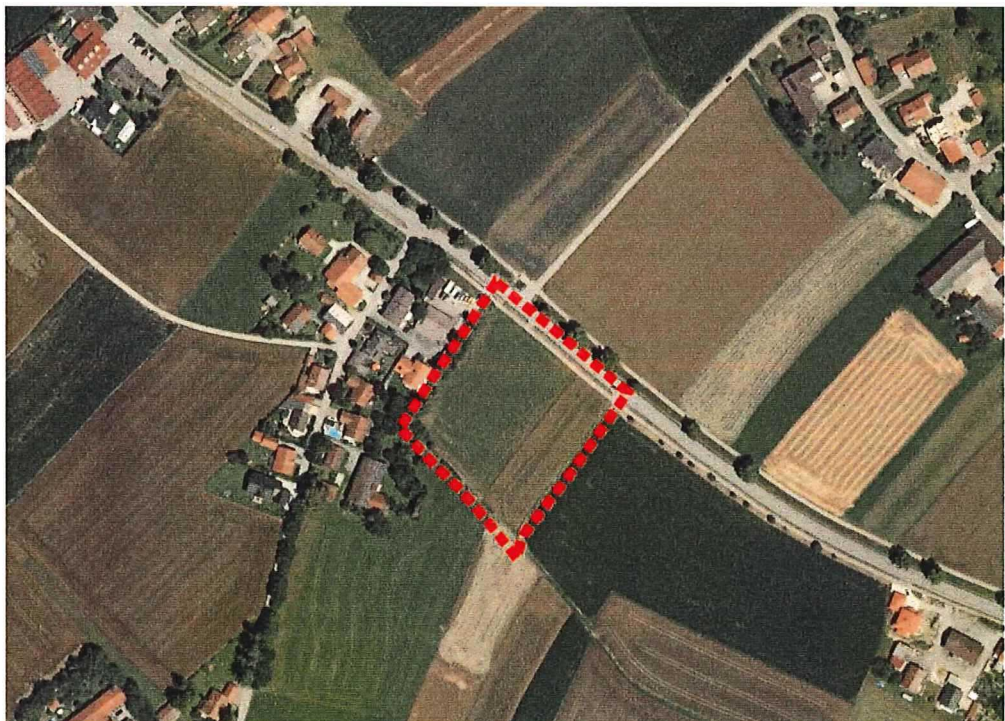


Gemeinde H o h e n l i n d e n

Bebauungsplan Nr. 29 „Altstockach“

im Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung i.d.F. v. 28.10.2019, geändert 27.01.2020
geändert 14.04.2020



Plangeber	Gemeinde Hohenlinden vertreten durch 1. Bürgermeister Ludwig Maurer	Rathausplatz 1 85664 Hohenlinden
Planverfasser	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Grünordnung	Bauer Landschaftsarchitekten	Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 85457 Wörth

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	3
3.1 Rechtsgrundlagen	3
3.2 Wahl des Verfahrens	4
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet	4
4.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	4
4.2 Verkehrsstruktur	4
5. Planungskonzeption und Erläuterungen zu den Festsetzungen	5
5.1 Städtebauliches Konzept	5
5.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	5
5.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
5.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen	5
5.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen	6
5.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung	6
6. Technische Infrastruktur	6
7. Immissionsschutz	7
7.1 Schalltechnische Untersuchung	7
7.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	8
8. Grünordnung	8
8.1 Konzeption der Grünordnung	8
8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
8.3 Belange des besonderen Artenschutzes	9
9. Flächen mit Bodenbelastungen	10
10. Brandschutz	10
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
12. Soziale und kulturelle Belange	10
13. Klimaschutz und energieeffiziente Planung	10
14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	11
15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	11
16. Städtebauliche Kennzahlen	11

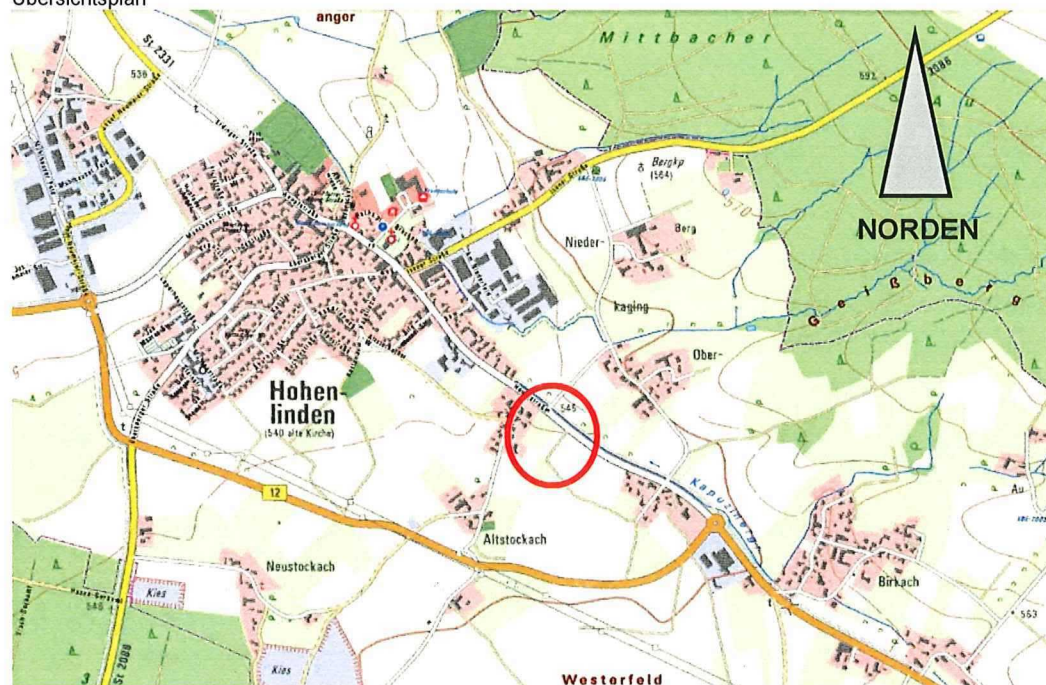
1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Altstockach der Gemeinde Hohenlinden, südwestlich der Hauptstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Im Nordwesten und Südwesten schließen Bauflächen an, im Südosten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten begrenzt die Hauptstraße das Plangebiet

Folgende Flurnummern der Gemarkung Hohenlinden sind erfasst:
Fl.Nr. 296 (Teilfläche), 866, 866/5 (Teilfläche), 866/6, 867

Übersichtsplan



2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Ortsteil Altstockach besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung. Östlichen von Altstockach steht mit dem zu überplanenden Bereich eine aus städtebaulicher Sicht geeignete Fläche zur Verfügung, die im Westen und Südwesten an das Siedlungsgebiet von Altstockach anbindet und somit im Sinne der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB angemessen und standortverträglich entwickelt werden kann.

Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenlinden die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Altstockach Ost“ mit dem Ziel beschlossen, den Bereich südwestlich der Hauptstraße unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung neu zu ordnen und zu arrondieren.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13, 13 a und 13 b die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO

- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG

3.2 Wahl des Verfahrens

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenlinden hat den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 29 als Bebauungsplan nach den Regelungen des § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweist, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso sind keine Anhaltspunkte in Bezug auf den Störfallschutz gegeben.

Somit gelten auch die Anwendungsvorschriften des § 13 a BauGB.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlinden ist das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Planfolge kann die Darstellung des Flächennutzungsplans im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Für den Ortsteil Altstockach, an den das Plangebiet anschließt, gilt die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Altstockach“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, rechtsverbindlich seit 22.12.2011.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

4.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Der weitgehend ebene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Altstockach. Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden um ca. 2 Meter. Es wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern. Als Bauweise ist Einzelhausbebauung in der Umgebung vorzufinden.

4.2 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße erschlossen. Entlang der Hauptstraße führt ein Fuß- und Radweg nach Hohenlinden.

Anfang 2018 wurde ein Entwicklungskonzept für Altstockach von Seiten der Gemeinde Hohenlinden in Auftrag gegeben. Dieses Konzept sieht eine neue Erschließungsstraße vor, die im Süden von Altstockach von der bisherigen Erschließungsstraße abzeigt und nach Norden zur Hauptstraße führt. Da bisher nur der nördliche Teilbereich der geplanten Erweiterung geplant wird, wird die neue Erschließungsstraße so konzipiert, dass eine zukünftige Weiterführung nach Süden mit Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße in Altstockach möglich ist.

5. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Hohenlinden beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung den Ortsteil Altstockach im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem angemessenen und verträglichen Umfang zu erweitern und die Einbindung des neuen Siedlungsteils in die Landschaft zu gewährleisten.

5.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird gemäß der Regelungen des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Zudem sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

5.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Nach dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche ergibt, bezogen auf die Baugrundstücksfläche, eine durchschnittliche GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von ca. 0,23 bzw. eine durchschnittliche GFZ von ca. 0,63.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,6 im WA 2, WA 3, und WA 5 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im WA 1 und WA 4 überschritten werden. Die höhere GRZ in WA 1 und WA 4 ist dadurch begründet, dass auf diesen Baugrundstücken eher kostengünstige Reihen- oder Mehrfamilienhäuser mit oberirdischem Parken oder alternativ mit Tiefgarage vorgesehen sind.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG.

5.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone ist nach den Regelungen des Bebauungsplans bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Zusätzlich ist je Grundstück ein Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, z.B. ein Gartengeräteschuppen, bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

5.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und zu Nebenanlagen

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenlinden in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen.

Für Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 15 m², sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen enthalten. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die das Erscheinungsbild wesentlich prägenden Gartenflächen erhalten werden.

5.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden.

6. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet kann ausreichend erschlossen werden. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern ist. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser"(TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des vom Büro Sehlhoff im Rahmen der Untersuchung „Interkommunales Integrales Hochwasserschutz- und

Rückhaltekonzept“ ermittelten Überschwemmungsgebietes. Langfristig sind Schutzmaßnahmen vorgesehen. Derzeit ist aber noch kein zeitlicher Rahmen für eine Hochwasserfreilegung absehbar. Da aufgrund des dringenden Bedarfs eine möglichst umgehende Umsetzung der Planung vorgesehen ist, werden unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange entsprechende Regelungen und Hinweise im Sinne der Bauvorsorge zum Schutz vor Hochwasser und Starkniederschlägen in den Bebauungsplan aufgenommen, insbesondere im Bereich des ermittelten Überschwemmungsgebietes.

Beim Einbau einer Regenwassernutzungsanlage sind folgende Punkte zu beachten:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

7. Immissionsschutz

Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung stellt die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dar, wobei vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete schutzbedürftig sind.

7.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Altstockach Ost" der Gemeinde Hohenlinden wurde bzgl. der einwirkenden Geräuschemissionen aus öffentlichem Verkehr und gewerblichen Anlagen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5462/B1/mec vom 09.07.2019 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschemissionen der unmittelbar nördlich verlaufenden Hauptstraße sowie der im Süden gelegenen Ortsumfahrung ein.

Tagsüber werden mit Ausnahme der Südwestfassaden an allen Fassadenabschnitten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschemissionen in allgemeinen Wohngebieten überschritten. Im Nahbereich zur Hauptstraße wird zudem auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten.

Während der Nachtzeit wird im gesamten Plangebiet sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch mit Ausnahme von einigen Nordwestfassaden im Süden der Immissionsgrenzwert überschritten.

Da aufgrund der nicht zu realisierenden Überstandslängen und der freizuhaltenden Erschließungswege aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden und/oder -wällen nicht umsetzbar und auch nicht ausreichend wirksam sind, wird zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf baulichen Schallschutz an den Gebäuden zurückgegriffen.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

In Bezug auf die einwirkenden Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm wurden die vom Betrieb der direkt im Nordosten des Geltungsbereiches benachbarten Autowerkstatt auf Fl.-Nr. 866/3 verursachten Geräuschemissionen anhand einer mit dem Betreiber erarbeiteten typisierenden Betriebsbeschreibung prognostiziert und die an der nächst gelegen geplanten Baugrenze zu erwartenden Geräuschemissionen berechnet.

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber sowohl der Immissionsrichtwert als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) sicher eingehalten werden.

Während der Nachtzeit ist die Autowerkstatt nach Angaben des Betreibers nicht in Betrieb.

Da sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches keine weiteren schalltechnisch relevanten Anlagen nach TA Lärm befinden, kann davon ausgegangen werden, dass durch das im Geltungsbereich geplante allgemeine Wohngebiet keine einschränkenden Rückwirkungen auf den Betrieb der Autowerkstatt entstehen.

7.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen und temporär auftretenden Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

Ansonsten sind derzeit im Plangebiet mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem 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. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

8. Grünordnung und besonderer Artenschutz

8.1 Konzeption der Grünordnung

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Umgebung wird entlang der östlichen Grenze ein etwa 4m breiter Grünstreifen als Eingrünungsmaßnahme – Ortsrandeingrünung - festgesetzt. Im Westen und Südwesten schließen die Randeingrünungen der benachbarten Grundstücke an den Bebauungsplan an.

Die neue Ortsrandeingrünung wird mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt und dienen so auch als Habitat für verschiedene Tierarten. Die Pflanzgebote werden durch Pflanzqualitäten sowie einer Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Nicht für eine Bepflanzung vorgesehene Bereiche werden als Rasen angesät und gepflegt.

Um eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes selbst zu erreichen, werden Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken aufgenommen. Dachaufbauten in Form von Solarmodulen sind zulässig, was zugleich der Verbesserung hinsichtlich des Klimaschutzes dient. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung reduziert. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht anzuwenden. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB, demnach ist kein Ausgleich erforderlich.

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen.
- Gute Durchgrünung im Innenbereich durch Festsetzung z.T. heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher → Schaffung neuer Grünstrukturen.
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen => Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Dränpflaster.
- Eingrünung an den zur Landschaft hin offenen Seite, zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie Markierung eines neuen Ortsrandes.

8.3 Belange des besonderen Artenschutzes

Da der geplante Standort und sein Umfeld ein Potenzial als Lebensraum geschützter und europarechtlich relevanter Tierarten besitzen, wurde von der Gemeinde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Diese wurde von Dipl.-Ing. Klaus Burbach Landschaftsökologe, Marzling durchgeführt - der Fokus lag dabei auf die Artengruppe der Vögel. Im Rahmen der Beibeobachtungen wurde jedoch auch auf andere Arten, v.a. Reptilien geachtet. Gemäß der saP konnte ein Vorkommen mehrerer, nach europäischem Recht geschützter Arten im Gebiet mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Außerhalb der direkt vom Vorhaben betroffenen Bereiche konnten einige Revierzentren von Bodenbrutarten der Roten Liste / Vorwarnliste oder streng geschützten Arten (Feldsperling, Haussperling, Klappergrasmücke) festgestellt werden. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ist jedoch auszuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand müssen dennoch Vorkehrungen durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotsbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogel-Brutzeit von September bis Ende Februar erfolgen.

Die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen hat über die in der Planung definierten Bereiche oder bestehenden Wege zu erfolgen. Andere Bereiche werden weder für Erschließung noch temporär als Lagerflächen oder ähnliches in Anspruch genommen.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde Glasflächen sind daher zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem, etc. Glas zu entschärfen. Greifvogelsilhouetten sind nicht geeignet.

Bei Durchführung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus den Untersuchungen im Rahmen der saP keine Notwendigkeiten zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen).

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden gemäß saP entsprechend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die allgemeinen Festsetzungen berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

9. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Hohenlinden frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Plangebiet ergeben.

Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

10. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

12. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Neuplanung für Wohnbauflächen. Das Erschließungsnetz ist vorhanden bzw. wird hergestellt, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen. Grundsätzlich bedeutet die Planung eine Verbesserung der Wohnraumversorgung für die örtliche Bevölkerung.

13. Klimaschutz und energieeffiziente Planung

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist

die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Der Landkreis Ebersberg hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellen lassen. Die Szenarien für die energetische Selbstversorgung des Landkreises sind auf das politisch 2007 verabschiedete Energiewendeziel abgestimmt, sich bis 2030 mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Der Landkreis will bis dahin unabhängig von fossilen und anderen endlichen Energieträgern sein. Dazu werden Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Nutzung einer breiten Palette erneuerbarer Energien ergriffen.

Von der Gemeinde Hohenlinden wurden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze
- Verbleib des Regenwassers im natürlichen Kreislauf.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen
- Bindung von CO₂
- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen
- Nutzung erneuerbarer Energien

14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung wird eine neue Erschließungsstraße in das Baugebiet geplant. Für die Sicherung der erforderlichen Flächen werden für die öffentliche Widmung der Flächen die entsprechenden vertraglichen Regelungen getroffen.

15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

16. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	0,9 ha
Allgemeines Wohngebiet – WA -	ca. 0,73 ha
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Straßenbegleitgrün	ca. 0,17 ha
Grundfläche Gesamt	1.670 m ²
GRZ	ca. 0,23

Gemeinde Hohenlinden, den 14.04.2020



(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Ludwig Maurer