BEGRÜNDUNG
ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"WALDSTRASSE"
VOLKMANNSDORFERAU (NR. 108)
GEMEINDE WANG

GEMEINDE	WANG
LANDKREIS	FREISING
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN

PLANUNGSTRÄGER:

VG Mauern
Gemeinde Wang
Schloßplatz 2
85419 Mauern

1. Bürgermeister

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
e-mail: info@komplan-landshut.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTIN
BY AK
178 948
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Stand: 20.01.2021

Projekt Nr.: 20-1262_OAS

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG 5

2 INSTRUKTIONSGEBIET 5

3 RAHMENBEDINGUNGEN 6
3.1 Baurechtliche Situation 6
3.2 Planungsvorgaben 6
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 6
3.2.2 Regionalplan 6
3.2.3 Flächennutzungs- / Landschaftsplan 7
3.2.4 Biotopkartierung 7
3.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm 7
3.2.6 Schutzgebiete 7
3.2.7 Artenschutzkartierung 7
3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben 7
3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse 8
3.4 Wasserhaushalt 8
3.4.1 Grundwasser 8
3.4.2 Oberflächengewässer 8
3.4.3 Hochwasser 8
3.5 Altlasten 9
3.6 Denkmalschutz 9
3.6.1 Baudenkmäler 9
3.6.2 Bodendenkmäler 9

4 KLIMASCHUTZ 10

5 VERFAHRENSHINWEISE 10

6 HINWEISE ZUR PLANUNG 10

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN 11

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 11
8.1 Verkehr 11
8.1.1 Straßenverkehr 11
8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr 11
8.1.3 Geh- und Radwege 11
8.2 Abfallentsorgung 11
8.3 Wasserwirtschaft 12
8.3.1 Wasserversorgung 12
8.3.2 Abwasserbeseitigung 12
8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung 13
8.4 Energieversorgung 13
8.4.1 Elektrische Versorgung 13
8.4.2 Gasversorgung 15
8.5 Telekommunikation 15

9 BRANDSCHUTZ 16

10 IMMISSIONSSCHUTZ 17
10.1 Verkehrslärm 17
10.2 Gewerbelärm 17
10.3 Sport- und Freizeitlärm 17
10.4 Sonstige Immissionen 17

11 FLÄCHENBILANZ 18

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN 18

13 ANLASS 19

14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG 19
14.1 Naturräumliche Gliederung 19
14.2 Potentiell natürliche Vegetation 19
14.3 Vorhandene Vegetation 19
14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume 19
14.5 Boden 19
14.6 Wasser 20
14.7 Klima und Luft 20

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN 20

16 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER 21

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG) 22
17.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 22
17.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs 22
17.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität 22
17.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors 23
17.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen 23
17.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen 23
17.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen 24

18 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG 24
18.1 Hinweise 24
18.2 Artenlisten 25

19 VERWENDETE UNTERLAGEN 27

TEIL A) STÄDTEBAU

1 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Wang hat beschlossen, für einen Bereich des Ortsteils Volkmannsdorferau eine städtebauliche Satzung zu erlassen, um eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen.
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch die Gemeinde Wang am 23.09.2020 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3_BauGB befürwortet.
Ziel und Zweck der Satzung ist es, das Grundstück Fl.- Nr. 121/14 der Gemarkung Volkmannsdorferau, das sich aktuell im Außenbereich befindet und im Zusammenhang zum bebauten Ortsteil steht und durch dessen bauliche Nutzung geprägt ist, einzubeziehen.
Damit unterliegen künftige Bauvorhaben auf der miteinbezogenen Grundstücksfläche der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) ausgewiesen. Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht erforderlich und daher nicht geplant.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Gesamtumgriff der Satzung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von 537m².

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung. Darstellung unmaßstäblich (verändert)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Waldstraße", Volkmannsdorferau (Nr. 108) befindet sich folgendes Grundstück der Gemarkung Volkmannsdorferau:

Flurnummer 121/14

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: Fl.- Nr. 121/10 (Wohnbaunutzung)
- Osten: Fl.- Nr. 225 (Waldstraße)
- Süden: Fl.- Nr. 121 (landwirtschaftliche Nutzfläche)
- Westen: Fl.- Nr. 121 (landwirtschaftliche Nutzfläche)

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Baurechtliche Situation

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben können Städtebauliche Satzungen, hier Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, in der gleichzeitig von einer allgemeinen Umweltprüfpflicht abgesehen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist hierbei als zwingende Voraussetzung allerdings auszuschließen.

In vorliegendem Fall können als Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Belange einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung erfüllt werden.

Außerdem gilt die Bedingung, dass es sich um keine sonstigen UVP-pflichtigen Vorhaben handelt, sowie keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben sind.

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet dabei die Gemeinde Wang nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Wang keine zentralörtliche Funktion inne.

3.2.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Wang der Region 14 München zugeordnet. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist die Gemeinde dem ländlichen Raum zugeordnet.

Natur und Landschaft
Für den Betrachtungsraum selbst werden im Regionalplan keine Aussagen bezüglich Natur und Landschaft getroffen. Ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ist ebenso wenig verzeichnet wie Trenngrün, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Sanierungsmaßnahmen, Schutzgebietsvorschläge, von Erstaufforstungen freizuhaltende Gebiete, Biotopverbundachsen oder fachrechtlich gesicherte Flächen wie Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturparkschutzzonen.

Wasserwirtschaft
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan weder Aussagen zu Vorranggebieten / Vorbehaltsgebieten für die Wasserversorgung und den Hochwasserschutz getroffen noch sind Heilquellenschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete verzeichnet.

Rohstoffsicherung
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen. Es liegen weder Vorranggebiete noch Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete für die Bodenschatzgewinnung vor.

Land- und Forstwirtschaft
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, auch nicht hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete für Sonderkulturen.

Technische Infrastruktur
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, weder zu Verkehr noch zu Energie.

Windkraft
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, weder zu Vorrang- noch zu Vorbehaltsgebieten.

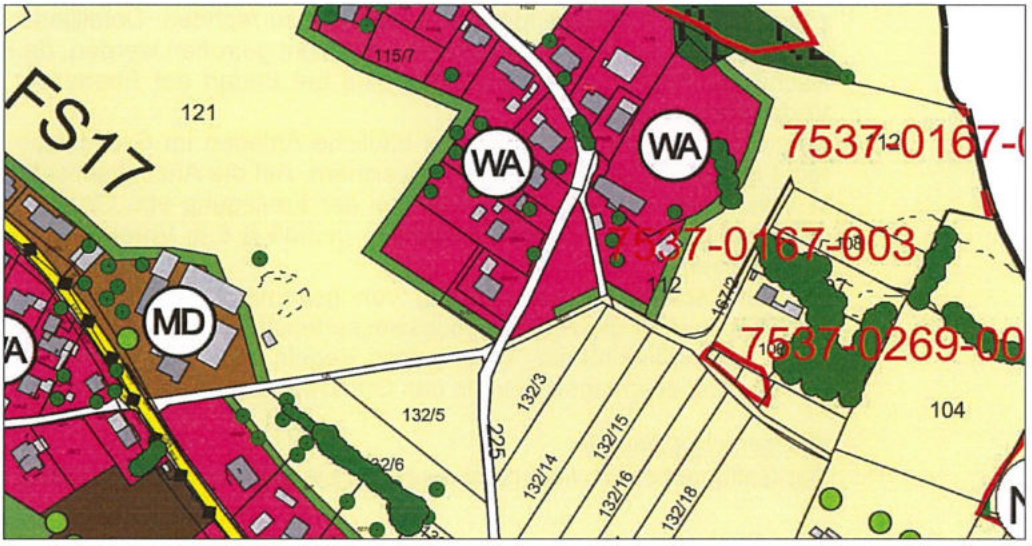
Kultur
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen.

Siedlungsentwicklung
Für den Betrachtungsraum werden im Regionalplan keine Aussagen getroffen, weder zu Vorbehaltsgebieten noch zu Lärmschutzbereichen, Siedlungsentwicklungen, raumbedeutsamen Planungen und Erholungsschwerpunkten.

3.2.3 Flächennutzungs- / Landschaftsplan

Die Gemeinde Wang besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Eingrünung dargestellt ist.

Der vorgesehene Teilbereich des Ortsteils Pfettrach wird demnach im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Zuge einer Einbeziehungssatzung behandelt.



FNP/LP Wang – Bereich Volkmannsdorf

3.2.4 Biotopkartierung

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich erfassten Biotope der Biotopkartierung Bayern.

3.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm trifft zum Planungsbereich keine Aussagen.

3.2.6 Schutzgebiete

Der Planungsbereich wird nicht von Schutzgebieten tangiert.

3.2.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

3.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

3.3 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Mittel in einer ungefähren Höhenlage von 409 m ü. NN. Das Gelände ist nahezu eben.
Nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1: 25.000) liegt im Planungsgebiet fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) vor. Aussagen über die detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.

3.4 Wasserhaushalt

3.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu behandeln und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.
Die hydrogeologische Einheit ist laut der hydrogeologischen Karte (M 1:100.000) als lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten angegeben.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen. Detaillierte Aussagen hierzu können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da keine detaillierten Nachweise hierfür vorliegen. Diese sind bei Bedarf auf Ebene der nachgeordneten Verfahren zu erbringen.
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG wird hingewiesen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

<u>Wasserschutzgebiete</u>
Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

3.4.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden.

3.4.3 Hochwasser

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem}.
Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.
Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

3.5 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht bekannt. Dies besagt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Sollten daher bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Freising, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen.
Da das Gelände künftig für eine Wohnbebauung genutzt werden soll, ist Sorge zu tragen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete eingehalten werden.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung selbst sowie dessen näherem Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

3.6.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der vorgesehenen Ausweisung nicht bekannt.
Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Änderungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderung dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.
In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.
Die Gemeinde Wang hat sich zum Ziel gesetzt, den elektrischen und thermischen Energiebedarf zu verringern und so den Primärenergiebedarfs zu reduzieren. Ebenfalls plant die Gemeinde Wang die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung um 20 %. zu steigern.
Die Gemeinde Wang ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher aktiv am Klimaschutz.

5 VERFAHRENSHINWEISE

Für die Einbeziehungssatzung "Waldstraße", Volkmannsdorferau (Nr. 108) erfolgt das Planaufstellungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat Wang hat am 23.09.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Öffentlichkeit und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung i. d. F. vom 23.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 20.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.01.2021.

6 HINWEISE ZUR PLANUNG

Erreicht werden soll durch die vorliegende Planung weiterhin eine gezielte und dem Bedarf angepasste, geringfügige Entwicklung des Ortsteils Volkmannsdorferau, die sich ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet.
Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang relevante Belange der Grünordnung eine Berücksichtigung finden und auf die städtebaulichen Belange abgestimmt werden.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortserschließung der Waldstraße, die an die Isarstraße (Kreisstraße FS17) und im Weiteren an die Staatsstraße 2350 anbindet und als gesichert zu betrachten ist. Ein Ausbau weiterer öffentlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen ist nicht erforderlich und nicht geplant.
Die geplante Bebauung innerhalb der Erweiterungsfläche soll gemäß der im Umfeld bestehenden Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden.
Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung für den Ortsteil Volkmannsdorferau mit der in diesem Zusammenhang aufgezeigten Weiterentwicklung, sowohl aus städteplanerischen, als auch aus baurechtlichen Gesichtspunkten noch eine verträgliche Entwicklung, abgestimmt auf den örtlichen Bedarf, darstellt.

7 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungskonzept
Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist auf ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (MD) ausgerichtet.

Zahl der Vollgeschosse
Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über min. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen

Für Gebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, entweder mit Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D), wobei das zweite Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen ist oder mit Erdgeschoss und einem Obergeschoss (E+I), wobei das zweite Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen ist.

Höhenentwicklung
Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhe der baulichen Anlagen bildet einen weiteren Schwerpunkt und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Wandhöhen geregelt, um die städtebauliche Zielsetzung der Planung konsequent umsetzen zu können. Es gilt folgende maximale Höhe:

Gebäude Bautyp E+D	max. 5,00m
Gebäude Bautyp E+I	max. 6,50m

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Verkehr

8.1.1 Straßenverkehr

Der Ortsteil Volkmannsdorferau ist im Wesentlichen über die Waldstraße sowie die Kreisstraße FS17, die wiederum an die Staatstraße 2350 anbindet, erschlossen.
Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gegeben.
Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Zufahrt zu der geplanten Neuausweisung erfolgt direkt von der Waldstraße aus über eine private Zufahrt.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Wang ist über die privaten Buslinien 638 und H1110001 sowie den MVV (Münchner Verkehrs- und Tarifverbund) durch die Buslinien 501, 681, 682, 683 und 684 und das Ruftaxi 6800 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Volkmannsdorferau an der Isarstraße.

8.1.3 Geh- und Radwege

Innerhalb des Planungsgebietes sowie dessen Umfeld sind keine Geh- und Radwege vorhanden.

8.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene und ist für den Geltungsbereich sichergestellt.

8.3 Wasserwirtschaft

8.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Wasserversorgungsanlagen des Wasserzweckverbandes Hörgertshausen und ist als gesichert zu betrachten.

Alle bebauten Bereiche sind bereits durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen. Der bisher nicht erschlossene Geltungsbereich kann jedoch durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen und versorgt werden. Detailabstimmungen hinsichtlich der Hauswasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung sind im Zuge des weiteren Verfahrens auf Ebene der Erschließungsplanung zu tätigen.

Insbesondere ist zu beachten, dass sich der relevante Schieber in der landwirtschaftlichen Feldflur auf Fl.Nr. 132/3 befindet. Die weitere tatsächliche Lage der bestehenden Wasserleitungen ist nur grob bekannt. Im Zuge der Herstellung des neuen Anschlusses müssen hierzu die Leitungen gesucht und dann ein Anschluss erstellt werden.

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Veranlasser ist festzuhalten, dass alle hierfür anfallenden Kosten zu dessen Lasten gehen. Der Veranlasser muss zu gegebener Zeit auf den Wasserzweckverband zugehen, um dies in die Wege zu leiten

Nachfolgender Lageplan zeigt den Verlauf:

Quelle: Wasserzweckverband Hörgertshausen (nachrichtliche Übernahme, o.M.)

8.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereiches erfolgt über das vorhandene Trennsystem und ist als gesichert zu betrachten. Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Kanalisation anzuschließen.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist beabsichtigt, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen über die vorhandene Regenwasserkanalisation abzuleiten. Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen für die Versickerung bzw. Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Vorgeschlagen wird die Errichtung entsprechender Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, Gartenteich, Sickerschacht).

Zusätzlich können dabei bereits auf den privaten Grundstücksflächen dezentrale Rückhaltevorrichtungen in Form von Zisternen oder Mulden mit Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal errichtet werden. Ein gedrosselter Abfluss ist zu berücksichtigen.

Die Bodenversiegelung der Neuausweisung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Porenpflaster u.ä.).

Ob und in welchem Umfang zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu klären und auf Ebene der Einzelbaugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Hinweis
Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (z.B. Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen) zur Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

8.4 Energieversorgung

8.4.1 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch:

SWM Services GmbH
Stadtwaldstraße 74
85368 Moosburg

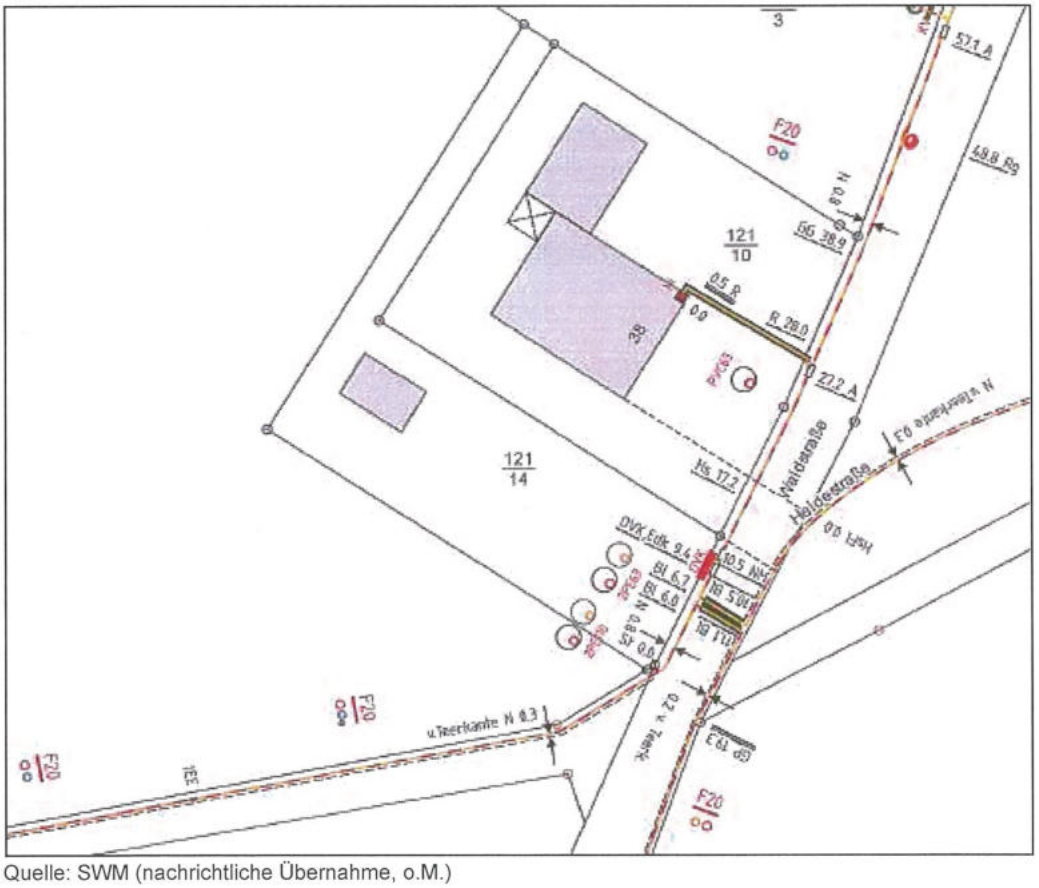
und ist bereits durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt über das bestehende Niederspannungsnetz der Stadtwerke München. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.
Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauflächen mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.
Im südöstlichen Bereich der Einbeziehungssatzung befinden sich Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabelanlagen sowie Hausanschlusskabelanlagen der Stadtwerke München. Diese Kabelanlagen dürfen nicht überbaut werden. Zudem ist ein Schutzstreifen von beidseitig 2,5 Meter zur Kabeltrasse einzuhalten.
Ebenfalls im Bereich der Einbeziehungssatzung befindet sich ein Ortsverteilerkasten der Stadtwerke München (OVK 10574) und dient der Versorgung der örtlichen Anwohner. Eine Versetzung des Ortsverteilerschrankes ist grundsätzlich möglich, jedoch sind die anfallenden Kosten vom Verursacher / Veranlasser zu tragen. Hierzu muss der Verursacher / Veranlasser gegebenenfalls mit den Stadtwerken München einen Abstimmungstermin koordinieren. Ansprechpartner ist hier Hr. Oliver Steiger, Stadtwerke München, Stadtwaldstr. 74, 85368 Moosburg (Tel. 08761/760547; E-Mail: steiger.oliver@swm.de).

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Spartenauskunft bei den Stadtwerken München einzuholen. Gegebenenfalls müssen die genannten Kabelanlagen gesichert werden.
Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Kabel- und Freileitungsanlagen der Stadtwerke München ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Stromversorgungsanlagen anzufordern (spartenauskunft.moosburg@swm.de). Bei Fragen stehen auch die Mitarbeiter der Stadtwerke München in der Außenstelle Moosburg unter 08761/7605-0 zur Verfügung.

Hinweis
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln im Hinblick auf erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.
Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE - Bestimmungen sind einzuhalten.
Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen hat dabei unterirdisch zu erfolgen.
Des Weiteren ist das Merkblatt
https://www.swm-infrastruktur.de/dam/swm-infrastruktur/dokumente/merkblatt-schutz-swm-versorgungsanlagen.pdf
zu beachten.

Nachfolgende Lagepläne zeigen den Verlauf:



Quelle: SWM (nachrichtliche Übernahme, o.M.)

Quelle: SWM (nachrichtliche Übernahme, o.M.)

8.4.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

8.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließung im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG
TI NL/ PTI22Süd
Siemensstraße 20
84030 Landshut

so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.
Sollten im Näherungsbereich bestehender Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind entstehende Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

9 BRANDSCHUTZ

Baulicher und abwehrender Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Hierbei müssen ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst vorgesehen werden, die Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Flächen für die Feuerwehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Neuausweisung hat unter Berücksichtigung der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W405 berechnet und im Zuge der Erschließung ausgeführt werden. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technischen Regel RASt 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen") so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr, direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Hydrantennetz
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. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine Entfernung von maximal 75 m zwischen Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.
Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation ist innerhalb der geplanten Ausweisungen nicht mit erhöhten Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich bei der Waldstraße als Ortsstraße im ländlichen Raum handelt, die keine überregionale bzw. stark frequentierte Fernverkehrsverbindung darstellt.

10.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe grenzen nicht unmittelbar an. Dementsprechend sind in diesem Bereich keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten.

10.3 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

10.4 Sonstige Immissionen

Immissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftliche Nutzflächen liegen. Eine vorübergehende Nutzung und Bewirtschaftung der in angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf den Geltungsbereich in Bezug auftretender Emissionen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur (jahreszeitlich bedingt in unterschiedlichem Ausmaß) sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz innerhalb des Erweiterungsbereichs stellt sich folgendermaßen dar:

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M²
Neuausweisung	345
Gebäudebestand	40
Ausgleichsfläche	152

12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSSAGEN

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Geltungsbereichs selbst sowie der unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen angrenzenden Lage wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Aufgrund des Erfordernisses, der (zumindest temporären) Rodung der bestehenden Heckenstruktur an der Waldstraße sowie des Umpflanzens der drei vorhandenen Obstgehölze sind hier allerdings die rechtlichen, zeitlichen Vorgaben zu beachten. So dürfen die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen Anfange Oktober und Ende Februar gerodet bzw. versetzt werden.

TEIL B) GRÜNORDNUNG

13 ANLASS

Der Gemeinde Wang hat beschlossen für den Ortsteil Volkmannsdorferau eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen zu ermöglichen.
In Zuge der geplanten Erweiterung ist die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu treffen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zusätzlich zum Bestand festgesetzte Erweiterungsfläche ist dabei ausgleichspflichtig, da hier die Umwandlung vorhandener Freiflächen in überbaute Flächen als Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen ist. Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Checkliste für die sogenannte Vereinfachte Vorgehensweise greift nicht, da durch die neuen Baukörper in Ortsrandlage gewisse Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.
Eine Umweltprüfung ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für das hier zur Anwendung kommende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

14 NATURRÄUMLICHE BESTANDSERFASSUNG

14.1 Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planungsbereich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D 65) und darin in der Untereinheit Mittleres Isartal (051-C).

14.2 Potentiell natürliche Vegetation

Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich der Einbeziehungssatzung ein Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald.

14.3 Vorhandene Vegetation

Der Geltungsbereich wird derzeit teils als Gartenfläche und teils als Tierweide genutzt. Neben drei jüngeren Obstgehölzen bestehen heimische Gehölze in Form einer Heckenpflanzung als Eingrünung zur Waldstraße hin.
Nennenswerte, naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen liegen im Planungsgebiet nicht vor.

14.4 Biotopausstattung / Schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

14.5 Boden

<u>Geologie</u>

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit der Paar-Isar-Region. Laut der Geologischen Karte (M 1:500.000) ist die geologische Einheit als alt- bis mittelholozäner Schotter bezeichnet, in der sandige Kiese prägend sind.

Boden

Die Bodenkarte (M 1:200.000) beschreibt den Boden im Planungsgebiet als vorherrschende Kalkpaternia aus carbonatreichen, sandigen bis schluffigen über kiesigen Auenablagerungen.
Detailliertere Angaben können nicht getroffen werden, da keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen o.ä. vorliegen.

14.6 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine permanent wasserführenden Gewässer vorhanden.

Laut dem Online-Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem}. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Informationsdienst nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

14.7 Klima und Luft

Das Klima ist kontinental geprägt. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 – 750 mm, mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 7° - 8° C.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist bereits bebaut, so dass keine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes oder eine besondere Wärmeausgleichsfunktion gegeben ist. Nur die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche, die jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

15 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Verkehrsflächen / Stellplätze / Zugänge / Zugänge
Hier werden zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie zur Minderung des Ausgleichbedarfs versickerungsfreundliche Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens festgesetzt.

Verpflanzen von Gehölzen
Als Verminderungsmaßnahme zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs erfolgt die Verpflanzung dreier im Baufeld befindlicher, jüngerer Obstgehölze an die Waldstraße.

Ausgleichsflächen / -maßnahmen
Neben einer Wiesenextensivierung kommt die Überstellung der Fläche mit Obstbaumhochstämmen standortgerechter Lokalsorten zum Tragen.
Dies dient der Förderung des Artenschutzes sowie der Verbesserung der Strukturvielfalt am Standort.

16 SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG DER NATURGÜTER

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Neuausweisung der Baufläche erfolgt innerhalb eines bestehenden, intensiv gepflegten Hausgartens mit Rasenflächen, jüngeren Obstgehölzen und Heckenstrukturen, nicht älter als 10 Jahre. Der westliche Beriech wird als Tierweide genutzt.
Biotope, gesetzlich geschützte Vegetationsstrukturen oder sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Strukturelemente werden im Zuge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.
Weder im Arten- und Biotopschutzprogramm, noch in der Artenschutzkartierung oder sonstigen übergeordneten Planungen werden vertiefende Aussagen zum Planungsausschnitt getroffen.
Die Wertigkeit des Schutzgutes Arten und Lebensräume ist somit in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Boden

Naturräumlich dominieren im Planungsbereich aufgrund der intensiven Hausgartennutzung anthropogen überprägte Böden unter Gärten. Differenzierte Daten über den Bodenaufbau liegen jedoch für den speziellen Standort nicht vor.
Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, somit liegt auch keine Auenfunktion, jedoch ein wassersensibler Bereich vor. Wasserwirtschaftliche Berechnungen oder Nachweise liegen nicht vor.
Die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser ist in die Kategorie II (unterer Wert) einzustufen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet hat weder eine übergeordnete Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, noch als Schneise für den Austausch von Luftmassen und den Nachschub von Frischluft für die bewohnten Gebiete inne.
Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima und Luft ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird im Osten als Hausgarten genutzt, im Westen als Tierweide. Nennenswerte sonstige Naturausstattungen mit landschaftstypischen Elementen fehlen ebenso wie eine Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung in der freien Natur.
Die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild ist in die Kategorie I (oberer Wert) einzustufen.

Zusammenfassung:

Insgesamt kann somit aufgrund der Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes für das Planungsgebiet gemittelt eine Einstufung in die Bestandskategorie I (oberer Wert) erfolgen.

17 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

17.1 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

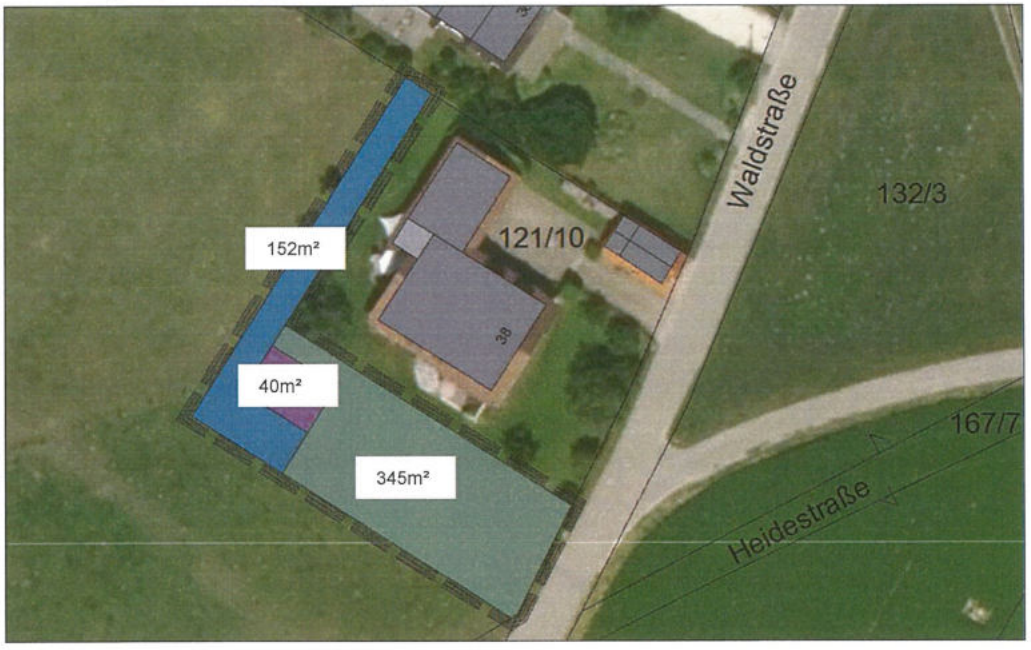
Hierbei wird der entsprechend seiner naturschutzfachlichen Bedeutung bewertete Bestand (Kategorie I bis III) mit der, entsprechend der Intensität bewerteten, Eingriffsfläche räumlich überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden.

17.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Eingriffs dargestellt:

EINGRIFFSART	FLÄCHE (M²)
Bau- und Erschließungsflächen	345

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **345m²**.
Die verbleibenden Grundstücksflächen von 152m² (Ausgleichsfläche) und 40m² (Gebäudebestand) werden nicht ausgleichspflichtig.
Die grafische Übersicht ist nachfolgend dargestellt:



17.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Auf Grund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ B (Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 und entsprechender Eingriffsschwere) ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

B I: 345m² werden der Kategorie I (Gebiete niedriger Bedeutung) zugeordnet.

17.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Für die Neuausweisung wird der Faktor mit 0,35 (Spanne 0,20 bis 0,50) für das Feld B I im mittleren Bereich gewählt, da Verminderungsmaßnahmen möglich sind. Der Abschlag vom Höchstfaktor wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen gerechtfertigt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf ein nötiges Mindestmaß
- Umsetzen der drei bestehenden Obstgehölze
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme und gegebenenfalls Wiedereinbau
- Festsetzung versickerungsfreundlicher Beläge als Beitrag zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

17.1.4 Ermittlung und Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M²)		KOMPENSATIONS-FAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M²)
B I	345	x	0,35	=	120
Erforderliche Gesamtausgleichsfläche					**120**

Die Grundlage des zu errechnenden Ausgleichs beträgt insgesamt **120m²**.

17.2 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die erforderlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Satzungsbereiches auf der privaten Grundstücksfläche Fl.Nr. 121/14 der Gemarkung Volkmannsdorferau bereitgestellt. Der als Ausgleichsfläche herangezogene Anteil dieses Flurstückes wird derzeit als intensive Rasenfläche bzw. als Tierweide genutzt und ist mit einem Apfelbaum bestanden.

Entwicklungsziel

- Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Entwicklungszeit

Die Erreichung des Entwicklungsziels erfolgt für die Gesamtmaßnahme nach 15 Jahren.

Maßnahmenplanung

1) Umwandlung von Rasen in Extensivgrünland
   Partielle, streifenweise Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung für Blumen- und Kräuterwiesen mit hohem Kräuteranteil (Kräuteranteil 50%) auf vorbereitetem Saatbett (z. B. grubbern) als Initialzündung. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut aus zertifizierten Betrieben des Herkunftsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (z.B. Rieger – Hofmann GmbH Saatgutmischung Nummer 01 für Blumenwiesen).
   Die Pflege der Obstwiese erfolgt über eine zweischürige Mahd, Mahdzeitpunkt im Juni und September mit Abtransport und ordnungsgemäßer Verwertung des Mahdgutes. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.
2) Pflanzung von Streuobst
   Die Anlage der Obstwiese erfolgt aus 3 Hochstämmen regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne oder Zwetschge in der Qualität H, 2 x v., o.B., StU 10-12. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen, eine Baumstäbung und ein Verbissschutz sind anzubringen.

   Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung, danach weitere Erziehungs- oder Auslichtungsschnitte nur bei Bedarf.

17.3 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z.B.:
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten der Satzung an das Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, online zu erfolgen (Art. 6b Abs.7 BayNatSchG).
- Gemäß Art. 9 BayNatSchG ist die Meldung von Ausgleichsflächen an das Bayerische Ökoflächenkataster von der planenden Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Satzung durchzuführen.

Die untere Naturschutzbehörde Freising (UNB) hat die Möglichkeit, die Flächen direkt online in die Datenbank einzutragen und zu digitalisieren. Die Gemeinde braucht somit die Fläche mit A/E-Flächen Meldebogen (mit Luftbild, möglichst in digitaler Form) nicht an das Landesamt für Umwelt (LfU) zu senden sondern direkt an die UNB Freising, Frau Schemmer, (Tel. 08161/600-419; Mail: gabriele.schemmer@kreis-FS.de).

Sicherung der Kompensationsflächen

Die Sicherung der nach § 1 a BauGB erforderlichen Ausgleichsfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, erfolgt mittels Städtebaulichem Vertrag zwischen Kommune und Veranlasser. Dies erfolgt auf Rechtsgrundlage des Art. 54 BayBO.

18 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

18.1 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Leuchtmittel

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED oder natriumbedampft), v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle sind möglichst dezentral in den Gärten zu kompostieren. Sie sollten nicht dem Müll beigesetzt werden. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Nachbarschaftsrecht
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des BGAGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
— 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

18.2 Artenlisten

Pflanzqualitäten
Die Begrünung im Planungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Flächen durchzuführen, wobei diese Mindestpflanzqualitäten gelten:

Bäume der Wuchsklasse 1
Einzelbaum: Qualität: H, m.B., StU mind. 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Bäume der Wuchsklasse 2
Einzelbaum: Qualität: H, m. B., StU mind. 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Obstgehölze
Apfel-, Birne- und Zwetschge: Qualität: H, 2 x v., o. B., StU mind. 10-12
Walnuss: H, 3 x v., m.D.B., StU mind. 12-14

Geschnittene Hecken und Sträucher
Qualität: Str, 60-80, 100-125

Artenliste heimischer Gehölze
In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation eignen sich nachfolgende Arten besonders zur Begrünung im betreffenden Landschaftsausschnitt:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

und vergleichbare Arten.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

Obstbäume

Äpfel:	Bohnapfel
	Engelsberger
	Große Kasseler Renette
	Hauxapfel
	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm
Birnen:	Bayerische Weinbirne
	Doppelte Philipps
	Neue Poiteau
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnüsse:	Nr. 26
	Nr. 139

und vergleichbare Sorten.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu freier Landschaft ist von der Verwendung von Nadelgehölzen, Lebensbäumen, Scheinzypressen sowie von Gehölzen mit Sonderwuchsformen (wie Trauer-, Hänge-, Zwerg-, Korkenzieherwuchsform) abzusehen.

19 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNGUND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): *https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/*

BAYERN ATLAS (GEOPORTAL BAYERN): http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

FIN-WEB (BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ): *http://fisnat.bayern.de/finweb/*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN: *https://www.region-muenchen.com/regionalplan*

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY) :http://wirtschaft-risby.bayern.de/

UMWELTATLAS BAYERN: *http://www.umweltatlas.bayern.de*