

Gemeinde

# Eresing

Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung

## Pflaumdorf-Ost, 1. Änderung

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Specht

QS: Goetz

Aktenzeichen

ERE 2-47

Plandatum

17.11.2022 (Satzungsbeschluss)  
23.06.2022 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....                   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Verfahren</b> .....                                     | <b>3</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Plangebiet</b> .....                                    | <b>4</b>  |
| 3.1       | Lage.....  | 4         |
| 3.2       | Nutzungen.....   | 5         |
| 3.3       | Eigentumsverhältnisse .....                                | 5         |
| 3.4       | Erschließung .....   | 5         |
| 3.5       | Emissionen .....   | 5         |
| 3.6       | Flora/ Fauna.....  | 6         |
| 3.7       | Altlasten .....  | 6         |
| 3.8       | Denkmäler.....   | 7         |
| 3.9       | Wasser.....  | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....            | <b>8</b>  |
| 4.1       | Landesentwicklungsprogramm .....                           | 8         |
| 4.2       | Regionalplan .....   | 9         |
| 4.3       | Flächennutzungsplan .....                                  | 11        |
| 4.4       | Bisherige Ortsabrundungssatzung .....                      | 12        |
| <b>5.</b> | <b>Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung</b> .....     | <b>13</b> |
| <b>6.</b> | <b>Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz</b> ..... | <b>13</b> |
| 6.1       | Grünordnung .....  | 13        |
| 6.2       | Eingriffs- / Ausgleichsregelung .....                      | 13        |
| 6.3       | Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....           | 16        |
| <b>7.</b> | <b>Flächenbilanz</b> .....                                 | <b>16</b> |
| <b>8.</b> | <b>Verwirklichung der Planung</b> .....                    | <b>16</b> |
| 8.1       | Hinweise zur Umsetzung.....                                | 16        |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eresing hat am 14.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Ortsabrundungssatzung „Pflaumdorf Ost“ 1. Änderung gefasst.

Für den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Pflaumdorf der Gemeinde Eresing liegt die rechtsverbindliche Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1997 vor.

Die Bezeichnung der Satzung wird im Zuge der gegenständlichen 1. Änderung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf „Einbeziehungssatzung“ geändert.

Aufgrund des Antrags eines Anwohners zur Änderung der Satzung sah sich die Gemeinde Eresing veranlasst, über den Umgriff und die Festsetzungen der Satzung zu beraten. Der Antragsteller beabsichtigt am östlichen Ortsrand auf Flurstück Nr. 953/10 ein Wohngebäude zu errichten. Das Flurstück befindet sich derzeit im Außenbereich. Der Änderungswunsch wurde geprüft. Die Gemeinde begrüßt die Einbeziehung des Flurstücks, da es gemeindliches Planungsziel ist, Wohnraum zu schaffen. Ferner kann der gemeindliche Grundsatzbeschluss zur Schaffung von Bauland vom 23.04.2012 greifen. Der Geltungsbereich wird an die neue Grundstücksgrenze im Osten angepasst.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung am östlichen Ortsrand um das Flurstück Nr. 953/10, werden bisherige Außenbereichsflächen der Bebauung zugeführt.

Ziel der Satzung ist es, den dörflichen Charakter des Ortsteils Pflaumdorf zu erhalten, zugleich aber das geplante Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. Es soll sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## 2. Verfahren

Nach § 34 Abs. 4 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist vorhanden. Der Innenbereich wird maßvoll erweitert. Südlich und westlich angrenzend der einzubeziehenden Fläche befindet sich bereits eine Bebauung. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Satzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen und es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung sind somit erfüllt.

Da durch diese Satzung eine Veränderung der planungsrechtlichen Situation erfolgt, ist die Beteiligung geboten. Vorhaben nach § 29 BauGB, die vor Satzungserlass nach § 35 BauGB zu beurteilen waren, unterfallen nach Inkrafttreten der Satzung dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und

§ 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen.

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Pflaumdorf. Der Ortsteil Pflaumdorf liegt östlich des Hauptortes der Gemeinde Eresing. Nordöstlich von Pflaumdorf grenzt das Gemeindegebiet der Gemeinde Türkenfeld an. Südlich des Gemeindegebiets von Eresing verläuft die Autobahn A 96 München- Lindau.

Der Geltungsbereich wird nördlich und östlich durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich und westlich durch wohnbauliche Bebauung begrenzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 954, 954/5, 954/6, 954/7, 954/8, 954/9, 954/10, 954/11, 953, 953/3, 953/4, 953/5, 953/6, 953/7, 953/8, 953/9, 953/10, 834 (teilw.), 834/1, 834/2, 957/1, 957/3, 957/4 alle Gmkg. Beuern.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 598,1 m ü. NHN bei der Beuerner Straße und steigt nach Südwesten auf eine Höhe von ca. 604 ü. NHN an. Der Ergänzungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 602 m ü. NHN.

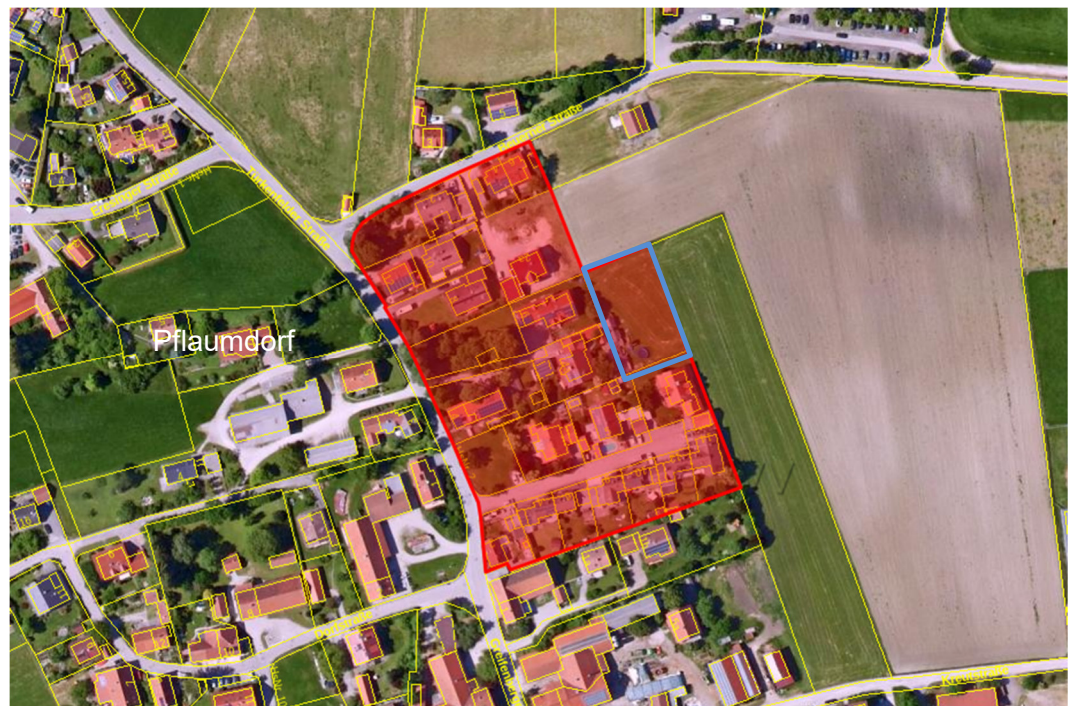


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022, rot markiert Geltungsbereich, blau markiert Ergänzungsbereich



### **3.2 Nutzungen**

Der Geltungsbereich der Satzung ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Der Ortskern des Ortsteils Pflaumdorf hat Dorfgebietscharakter. Im Ortskern befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Kirche St. Georg.

An der Beuerner Straße liegen das Feuerwehrhaus sowie ein Lagerplatz mit Wertstoffinsel. Nördlich der Straße befindet sich zudem das Sondergebiet Ponyhof Pflaumdorf.

Östlich des Plangebiets zwischen der Beuerner Straße und der Kreutstraße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

### **3.4 Erschließung**

Das einbezogene Grundstück Fl.Nr. 935/10 soll über die Türkenfelder Straße erschlossen werden. Die westliche Flurstücksgrenze ist ca. 80 m von der Türkenfelder Straße entfernt. Der private Eigentümerweg, der bereits die Flurstücke Nr. 953/8 und 953/6 erschließt, soll nach Osten hin verlängert werden. Die Nebengebäude der Haus Nr. 4a sollen dafür abgebrochen werden.

Ausreichend dimensionierte Wege, Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sind vorzusehen.

Die vorliegende Satzung schafft kein unmittelbares Baurecht. Auf Ebene des Bauantrags ist die erforderliche Erschließung nachzuweisen (verkehrliche Erschließung inklusive Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, technische Erschließung: Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien).

Die Kapazität der Kläranlage soll bis 2024 erweitert werden. Ziel der Änderung der Einbeziehungssatzung ist es, dem Antragsteller die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses zu ermöglichen. Daher wird für die gegenständliche Änderung von keinen stärkeren Baumaßnahmen ausgegangen. Es wurden bereits Maßnahmen bei der Kläranlage durchgeführt, um den Anschluss von Neubauten in kleinerem Umfang bis zur Erstellung einer leistungsfähigeren Kläranlage zu ermöglichen. Eine Erschließung ist in dieser Hinsicht für das gegenständliche Plangebiet gesichert.

### **3.5 Emissionen**

Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit müssen weiterhin gewährleistet sein.

Ca. 200 m südöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Es befinden sich bereits mehrere Wohnhäuser (Sudeten-

straße 7, 12 und 14) näher an der Hofstelle als der geplante Neubau.

### 3.6 Flora/ Fauna

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur-, Vogel-, oder Landschaftsschutzgebiet sowie kein FFH-Gebiet und kein Natura 2000-Gebiet. In der näheren Umgebung des Ortsteils befinden sich verschiedene Ökoflächen. Nördlich des Ortsteils liegt die Biotopkartierung "Pflaumdorfer Toteiskessel" (siehe Abb. 2). Eine Beeinträchtigung ist durch den gegebenen Abstand zum Plangebiet nicht zu befürchten.



Abb. 2 Biotopkartierung, Ökoflächenkataster, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.03.2022

### 3.7 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.



## 3.8 Denkmäler

### 3.8.1 Bodendenkmäler

**Archäologische Fundstellen** werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 6 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

### 3.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte ist ein **Baudenkmal** vorhanden, die Kath. Filialkirche St. Georg (D-1-81-118-11), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09.03.2022

## 3.9 Wasser

### 3.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09.03.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

### 3.9.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder im Umgriff eines wassersensiblen Bereichs noch in einem Hochwassergefahrengbiet. Es befindet sich kein Oberflächengewässer in der Nähe.

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Eresing liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 im Allgemeinen ländlichen Raum vom Bayern. Der ländliche Raum soll u. a. derart entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G. 2.2.5)

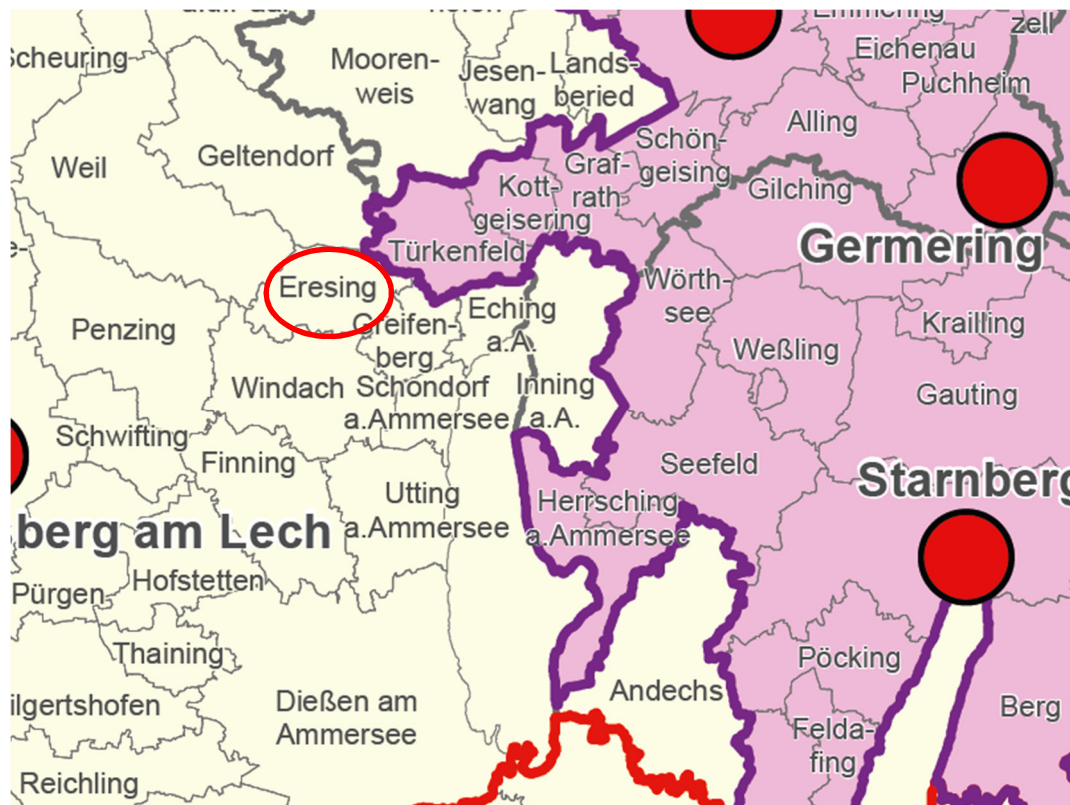


Abb. 5 Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand März 2018, ohne Maßstab



## 4.2 Regionalplan

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

Eresing liegt gemäß Regionalplan München (Stand April 2019) innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

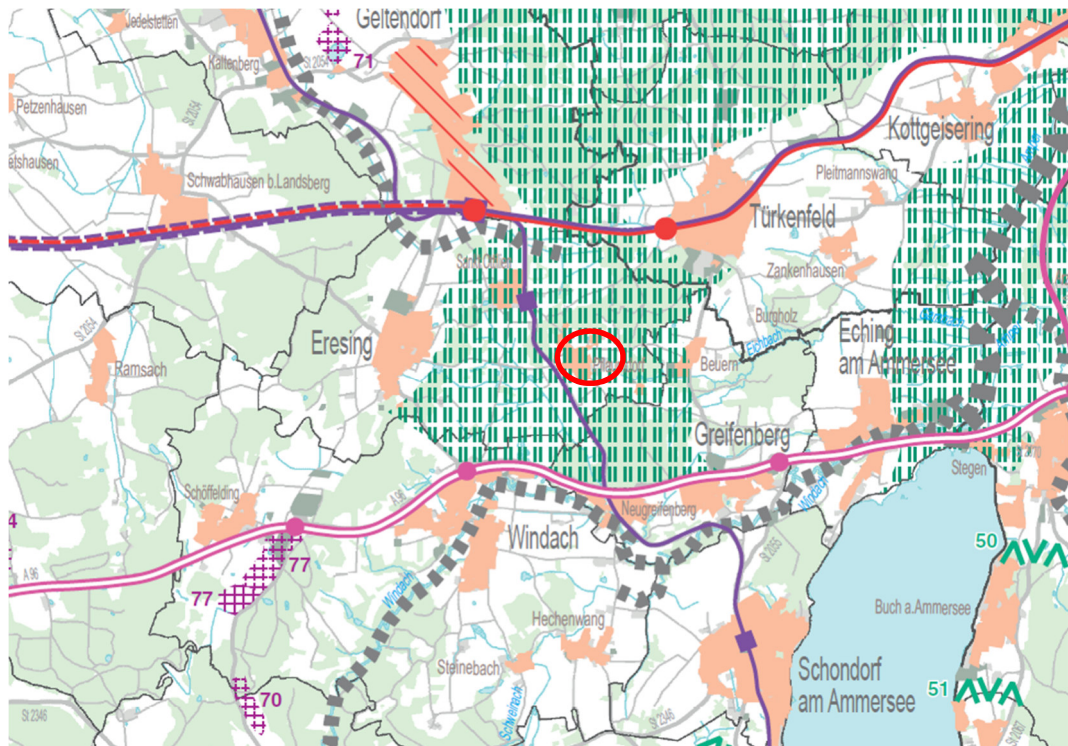


Abb. 6 Ausschnitt aus Regionalplan München, Karte 2, Siedlung und Versorgung, mit Darstellung des regionalen Grünzugs  
Quelle: Regionaler Planungsverband München

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – des Regionalplans München stellt die Fläche des Plangebiets als Regionalen Grünzug (Schöngeisinger Forst/Maisacher Moos/tertiäres Hügelland bei Dachau (2)) mit der prioritären Funktion der Kaltluft- und Frischluftentstehung dar.

Der Ortsteil Pflaumdorf sowie das Plangebiet liegen im regionalen Grünzug. Regionale Grünzüge sollen gem. Bll Z 4.6.1 über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder unterbrochen werden.

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Pflaumdorf. Die Erweiterung der Ortsabnungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 1.475 m<sup>2</sup>.

Die Funktionen des regionalen Grünzugs werden im Folgenden aufgezählt. Potenzielle Auswirkungen der Planung auf diese Funktionen wurden ermittelt, beschrieben und wie folgt bewertet:

### Verbesserung des Bioklimas und Sicherung des Luftaustauschs:

Es werden nur geringfügige Flächen in Anspruch genommen. Durch das geplante Bauwerk kommt es kleinflächig zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, der relativ geringen Größe des Plangebietes, der Lage am östlichen Ortsrand (bei vorherrschenden Westwinden) und der ländlichen Lage (lockere Bebauung mit begrünten Freiflächen) ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf den örtlichen Luftaustausch, das Mikroklima, zu rechnen. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich etwas ungünstig, über die Verlängerung des Privatwegs (ca. 25 m). Die Nebengebäude auf Fl. Nr. 953/6 sollen dafür abgebrochen werden. Das Grundstück befindet sich demzufolge in dritter Reihe ca. 80 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Auf Ebene des Bauantrags ist die erforderliche Erschließung nachzuweisen. Es wäre alternativ zu prüfen ob eine Erschließung von Süden vorteilhafter zu ermöglichen wäre.

### Gliederung der Siedlungsräume:

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Erst die Planung kann die Ortsabrundung mit Ortrandeingrünung sicherstellen. Der Ergänzungsbereich des Plangebietes ist derzeit noch nicht erschlossen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur geringfügig und im unbedingt erforderlichen Ausmaß für neue Siedlungsflächen in Anspruch genommen. Wesentliche Grünstrukturen werden erhalten bzw. eine neue Ortsrandeingrünung sowie eine private Grünfläche werden festgesetzt. Somit verbessert sich die Qualität des Ortsabschlusses durch die neue Ortsrandeingrünung und die Erkennbarkeit der Gliederung der Siedlungsräume wird erhöht.

### Erholungsvorsorge:

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert. Alle Wegesysteme und fußläufige Erreichbarkeiten bleiben bei Umsetzung des Vorhabens unverändert vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzung ergeben sich somit nicht.

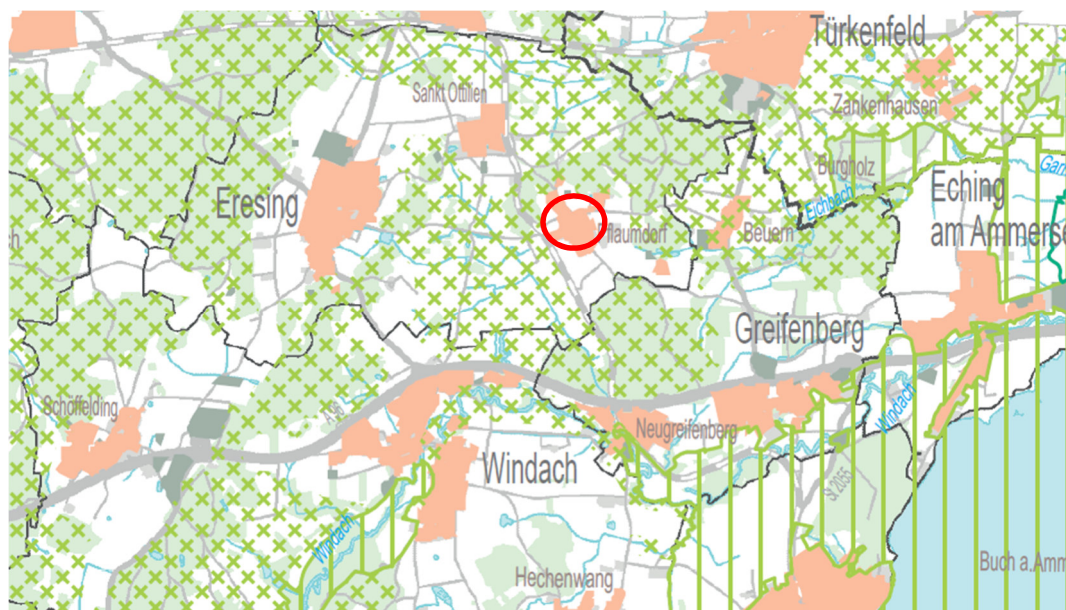


Abb. 7 Ausschnitt aus Regionalplan München, Karte 3, Landschaft und Erholung,  
Quelle: Regionaler Planungsverband München



Gemäß Karte 3 – Landschaft und Erholung – des Regionalplans München ist nördlich, östlich und westlich von Pflaumdorf ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, die Siedlungsflächen und somit das Plangebiet sind dadurch jedoch nicht betroffen.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Der gegenständliche Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Pflaumdorf. Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013 ist der Ergänzungsbereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es grenzt westlich und südlich an eine Wohnbaufläche. Das Gebiet liegt im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

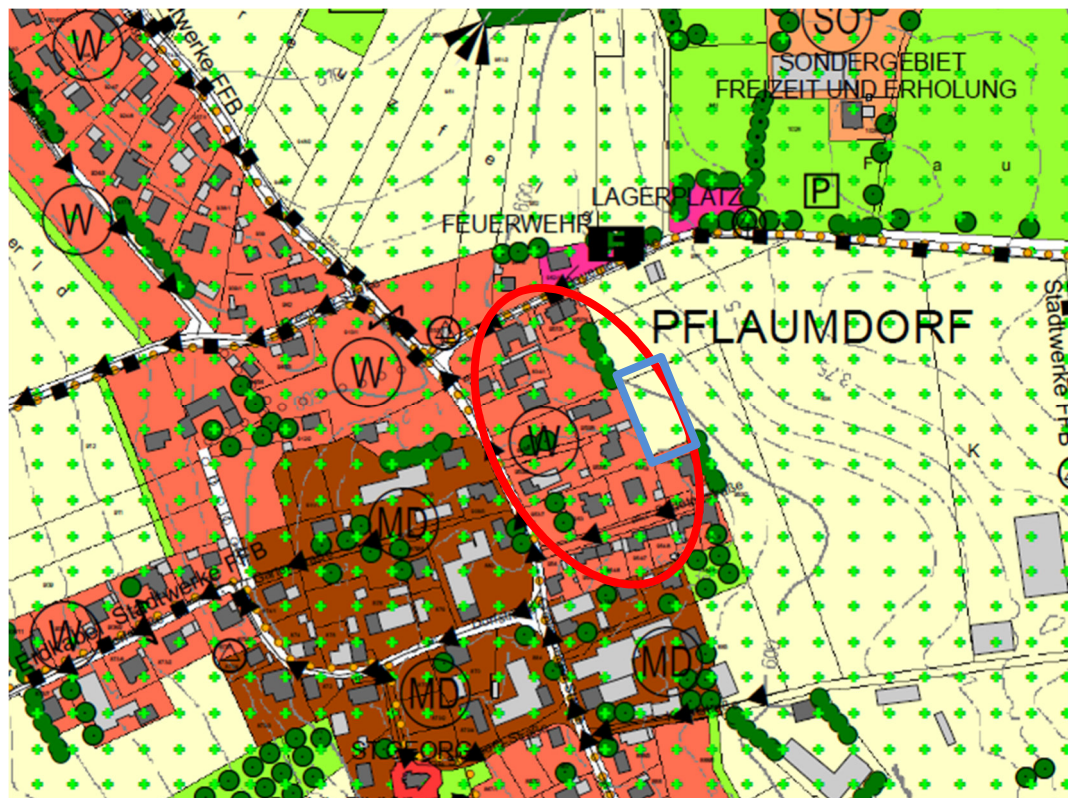


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 10.07.2013, ohne Maßstab, rot markiert Plangebiet, blau markiert Ergänzungsbereich

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Einbeziehungssatzung gegenüber nicht entgegen.

Der Umgriff der Erweiterung ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er schließt jedoch an 2 Seiten direkt an die westliche und südliche, bereits vorhandene Bebauung an. Es handelt sich somit um eine Ortsabrundung. Das Gebiet soll über die Türkenfelder Straße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Der Plan wird unter Anwendung der Verfahrenserleichterungen nach § 13 BauGB aufgestellt, der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



#### 4.4 Bisherige Ortsabrundungssatzung

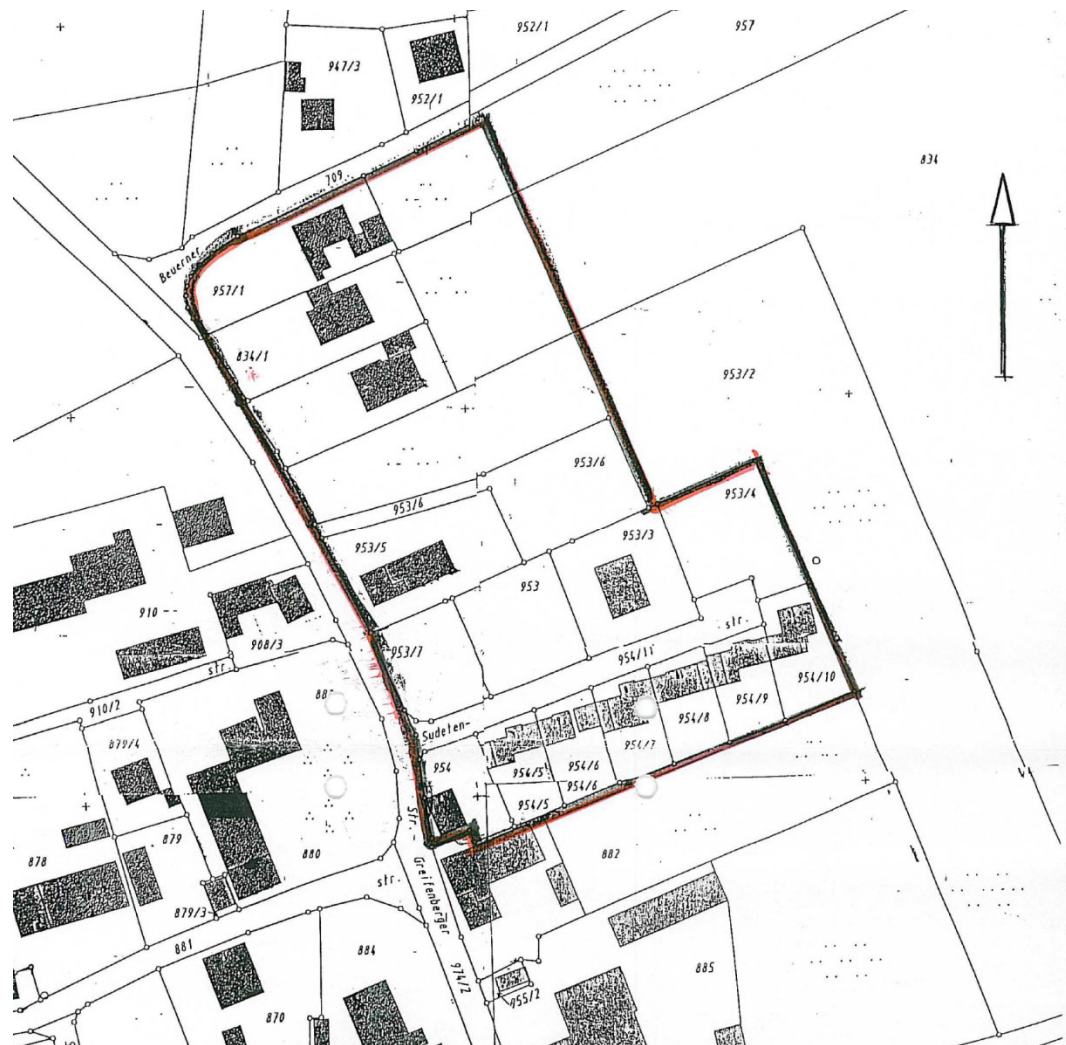


Abb. 9 Ausschnitt Ortsabrundungssatzung „Pflaumdorf-Ost“ in der Fassung vom 21.01.1997 (Bekanntmachung 07.11.1997, ohne Maßstab)

Für den Bereich südlich der Beuerner Straße bzw. östlich der Türkenfelder Straße des Ortsteils Pflaumdorf der Gemeinde Eresing liegt die rechtsverbindliche Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1997 vor.

Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen:

- Auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 957, 834, 953/2 östl. Teilfläche und 953/6 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- Entsprechend § 13 BauNVO sind einzelne Räume für freie Berufe zulässig.
- Es sind nur Einzelhäuser (E plus D) zulässig.

## **5. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung**

Auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 957/3, 957/4, 834, 953/6, 953/8 und 953/10 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Entsprechend § 13 BauNVO sind einzelne Räume für freie Berufe in Wohngebäuden zulässig. Die Festsetzung wird aus der bisherigen Ortsabrundungssatzung übernommen. Die Flurstücknummern werden gemäß der aktuellen Deutschen Flurkarte aktualisiert. Das neu einbezogene Flurstück wird ergänzt.

Die bisherige Festsetzung, dass nur Einzelhäuser (E plus D) zulässig sind entfällt. Mittlerweile ist das Gebiet durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt und überwiegend bebaut. Es wird als nicht notwendig erachtet weiterhin an den Festsetzungen zu Haustypen und der Geschossigkeit festzuhalten. Die gewünschte städtebauliche Ordnung ergibt sich durch das Einfügegebot des § 34 BauGB.

## **6. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### **6.1 Grünordnung**

Es wird eine Ortsrandeingrünung in Form eines 5 m breiten Pflanzstreifens an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zudem wird der nördliche Teilbereichs des Flurstücks Nr. 953/10 als private Grünfläche festgesetzt.

Hierdurch wird das Vorhaben in das Ortsbild eingebunden. Damit werden geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen und geeignete Maßnahmen für die landschaftliche Einbindung festgelegt.

### **6.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Auf die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8 BauGB) anzuwenden. Um zu überprüfen, inwiefern eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung erforderlich ist, wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise herangezogen. Auch wenn diese vorrangig für Bebauungspläne angewandt wird, ist diese doch auch für städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB ein Anhaltspunkt, ob eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erforderlich ist.

| <b>Überprüfung der Eingriffsregelung</b><br><b>Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b> |   |   |
|--|---|---|
| <b>0</b>   | <b>Planungsvoraussetzungen</b><br>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>1.</b>  | <b>Vorhabenstyp</b>   |   |
| <b>1.1</b>   | <b>1.1 Größe des Geltungsbereichs</b><br><b>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>1.2</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>1.3</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>2.</b>  | <b>Schutzgut Arten- und Lebensräume</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>2.1</b>   | Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben;<br>Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul> |   |
| <b>2.2</b>   | Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen,</li> <li>• Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Baugrundstück,</li> <li>• Ortsrandeingrünung,</li> <li>• naturnahe Gestaltung privater Grünflächen.</li> </ul>          | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>3.</b>  | <b>Schutzgut Boden und Fläche</b><br>Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |



| <b>Überprüfung der Eingriffsregelung</b><br><b>Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b> |  |   |
|--|--|---|
| <b>4.</b>  | <b>Schutzgut Wasser</b>  |   |
| <b>4.1</b>   | Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.<br>Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>4.2</b>   | Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>4.3</b>   | Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>5</b>   | <b>Schutzgut Luft/Klima</b>  |   |
|  | Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.<br>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>6</b>   | <b>Schutzgut Landschaftsbild</b>   |   |
| <b>6.1</b>   | Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>6.2</b>   | Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.<br>Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>6.3</b>   | Einbindung in die Landschaft:<br>Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> |
| <b>Alle Fragen sind mit ja beantwortet → kein weiterer Ausgleichsbedarf</b>                    |  |   |

Da alle Punkte in obenstehender Liste mit „Ja“ beantwortet wurden, ist demnach kein weiterer Ausgleichsbedarf zu erkennen.

### 6.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem werden durch die Aufstellung dieser Satzung neue Flächen in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Ein Schutzbedarf spezieller Arten besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Abriss von Bestandsgebäuden ist nur in den Monaten April oder September zulässig. Falls dies nicht möglich ist, kann durch die Überprüfung des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss ein anderer Zeitpunkt gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 7. Flächenbilanz

- Gesamtgeltungsbereich 17.392 qm
  
- Ergänzungsbereich: 1.475 qm
  - Private Grünfläche: 642 qm
  - Baufläche/ private Baugrundstücksfläche: 833 qm

## 8. Verwirklichung der Planung

### 8.1 Hinweise zur Umsetzung

#### 8.1.1. Bodenschutz

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. §4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemeinde

Eresing, den .....

.....  
Michael Klotz, Erster Bürgermeister