



Gemeinde Neufahrn i. NB

Begründung
zur Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„HOFENDORF-SÜD“

Gemeinde: : **Neufahrn i. NB**
Landkreis : **Landshut**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **SATZUNG**
Fassung vom 13.01.2021

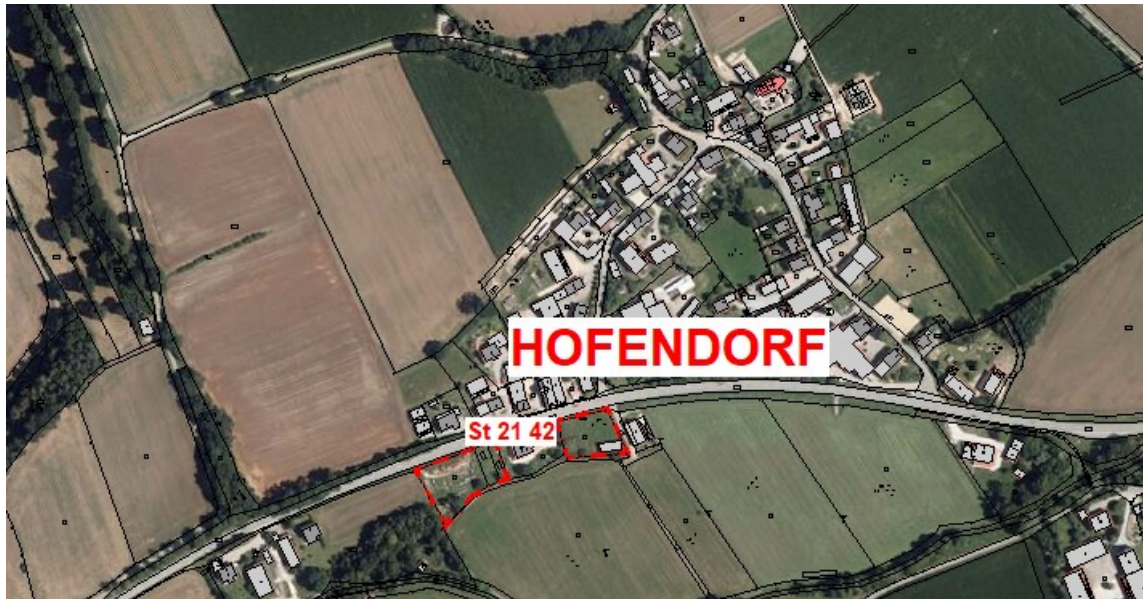
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>SEITE</u>
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Anlass der Planung	3
3. Planungskonzept	4
4. Erschließung	5
5. Naturschutzrechtliche Eingriffregelung	6
5.1 Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsflächenumfang	6
6. Altlasten	7
7. Immissionsschutz	7
8. Denkmalschutz	8

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Neufahrn i. NB hat in seiner Sitzung vom 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für den Bereich „Hofendorf-Süd“ gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 946, 947/4, 947/5 und 950 der Gemarkung Hebramsdorf.



Übersichtslageplan, M 1:5000

Die Einbeziehungssatzung ist in diesem Fall die einfachste und ausreichende Form zur Ausweisung von Baugrundstücken.

2. ANLASS DER PLANUNG

Auf Fl.Nr. 950 ist auf der östlichen Hälfte des Grundstücks die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport und auf der anderen Hälfte der Bau eines Holzlagers mit Geräteraum geplant. Dieses Grundstück wurde bisher als Holzlagerplatz genutzt.

Auf Fl.Nr. 946 soll die bestehende, alte Scheune durch eine größere Scheune ersetzt und Stellplätze für das gegenüberliegende Anwesen Hofendorf 46 (ehem. Gasthof) geschaffen werden. Die Reorganisation des Gasthofes und die Errichtung von 28 Stellplätzen wurde am 09.07.2018 genehmigt (AZ 41N-1194-2018-BauG).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Vorhaben zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Neufahrn i.NB den Erlass einer Einbeziehungssatzung. Durch diese Satzung werden die o. a. Flächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hofendorf zugeordnet. Das Grundstück Fl.Nr. 947 war bereits bebaut, hier wurde 2017 als Ersatzbebauung ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet; die Fl.Nr. 947/4 und 947/5 gehören ebenfalls der Eigentümerin von Fl.Nr. 947. Bauabsichten bestehen für diese

beiden Flurnummern nicht. Jedoch um eine städtebauliche Unordnung zu vermeiden, sollen diese Flächen mit überplant werden.

Die Staatsstraße 2142 hat hier keine trennende, den unbeplanten Innenbereich begrenzende Wirkung, da diese baulich bereits „übersprungen“ wurde und hier schon straßenbegleitende Bebauung vorhanden ist. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Hofendorf geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat nach eingehender Beratung in seiner Sitzung am 10.12.2019 beschlossen, dem Antrag der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 946 und 950 stattzugeben und die Grundstücke Fl.Nr. 946, 947/4,947/5 und 950, Gemarkung Hebramsdorf, im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

3. PLANUNGSKONZEPT

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn i.NB ist der Geltungsbereich noch als landschaftliche Vorrangfläche (Landwirtschaft) ausgewiesen, d. h. diese Satzung entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde kann gemäß § 34 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im nordwestlichen Bereich des Gemeindeteils Hofendorf sind noch vier landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung vorhanden. Mehrheitlich ist Hofendorf geprägt von ehemaligen Hofstellen, die nur noch dem Wohnen dienen und Einfamilienwohnhäusern.

Die Einbeziehungssatzung dient im Wesentlichen der Bebauung von

Fl.Nr. 946: Hier soll die bestehende, alte Scheune durch eine größere Scheune ersetzt und Stellplätze für das gegenüberliegende Anwesen Hofendorf 46 (Gasthof) geschaffen werden.

Fl.Nr. 950: Hier ist auf der östlichen Hälfte des Grundstücks die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport und auf der anderen Hälfte der Bau eines Holzlagers mit Geräteraum geplant.

Die Grundstücke Fl.Nr. 947/4 und /5 sollen mit überplant werden. Bauabsichten bestehen für diese beiden Flurnummern derzeit jedoch nicht.

Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von

Fl.Nr. 946	1598 m ²
Fl.Nr. 947/4	230 m ²
Fl.Nr. 947/5	360 m ²
Fl.Nr. 950	1987 m ²
Gesamt:	4175 m²

Mit dieser Einbeziehungssatzung soll Baurecht für diese Außenbereichsgrundstücke geschaffen werden. Die bauplanungsrechtliche Behandlung innerhalb der Flächen des Geltungsbereichs soll nach § 34 BauGB erfolgen. Die Einbeziehungssatzung für den Planungsbereich stellt eine sinnvolle Abrundung unter Berücksichtigung des Bestandes dar.

4. ERSCHLIESSUNG

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über die St 2142.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung Rottenburger Gruppe“.

Abwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Schmutzwasserkanalisation (Trennsystem) der gemeindlichen Entwässerungseinrichtung.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landshut im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Telekommunikation:

Entlang der Staatsstraße 2142, jedoch nicht im Geltungsbereich, verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Alle Beteiligten werden darauf hingewiesen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFREGELUNG

Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Um den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, sind die Eingriffe in die Natur auszugleichen.

Zum Ausgleich für die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 946, Gemarkung Hebramsdorf, bisher versiegelter Boden durch Gebäude (Scheune), teilversiegelte KfZ-Stellplätze (Mineralschotter) und extensiv genutzte Wiese, soll eine gemischte Feldhecke entstehen. Gepflanzt werden heimische Bäume und Sträucher. Es ist autochtones Pflanzmaterial im Dreiecksverband 1,5x1,5 m zu pflanzen. Der Anteil an Heister beträgt mind. 20% Heister. Die Sträucher sind bevorzugt am Rand der Fläche zu pflanzen. Die Entwicklungsdauer wird mit 25 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen sollen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels (25 Jahre) fachgerecht gepflegt werden.

Zum Ausgleich für die einbezogenen Teilflächen der Fl.Nr. 950, Gemarkung Hebramsdorf, bisher teilversiegelte, befestigte Lagerfläche und wassergebundene Wege, soll ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiesen hergestellt werden. Hierfür sind Obstbaum-Hochstämme im Raster zu pflanzen. Die Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften, d. h. es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen (früherster Schnittzeitpunkt Ende Juni). Eine Abfuhr des Mähguts ist sicherzustellen. Eine Düngung der Flächen und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Entwicklungsdauer wird mit 25 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen sollen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels (25 Jahre) fachgerecht gepflegt (extensive Grünlandnutzung) und die Obstbäume geschnitten werden.

Die Pflanzung soll spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft dieser Einbeziehungssatzung erfolgt sein. Der naturschutzrechtliche notwendige Ausgleich ist somit gewährleistet.

5.1. Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleichsflächenumfang

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan Neufahrn i. NB als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die gesamte Eingriffsfläche wird als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft.

Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Das Gebiet ist lt. Leitfaden dem Typ B, Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad, zugeordnet.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe ist ein Kompensationsfaktor von **0,35** zu begründen.

Ausgleichsflächenumfang

Auszugleichen sind die einbezogenen Teilflächen folgender Fl.-Nummern

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Kompensationfaktor</u>	<u>Ausgleichsumfang</u>
Fl.-Nr. 946 = 1.429 m ² abzügl. Flächen ohne Eingriff = best. Scheune -129 m ² = genehmigter KfZ-Parkplatz mit Randgrün -816 m ² = 484 m ²	0,35	169 m ²
Fl.-Nr. 950 = 1.471 m ²	0,35	515 m ²
Gesamtausgleichsverpflichtung:		684 m²

Die Ausgleichsflächen sind in einem Umfang von 169 m² als Feldhecke und in einem Umfang von 515 m² als Streuobstwiese vorgesehen. Die Flächenangaben für die Ausgleichsflächen beziehen sich auf einen Anerkennungsfaktor von 1,0. Die Pflanzung soll spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft dieser Einbeziehungssatzung erfolgt sein. Der naturschutzrechtliche notwendige Ausgleich ist somit gewährleistet.

Es wird mit dem Grundstückseigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit über die Sicherstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgeschlossen.

6. ALTLASTEN

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihren betrieblichen Aktivitäten durch die zusätzliche Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bauwerber sollten zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen informiert werden, dass auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächenhinzunehmen sind, zeitweise auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden. Zur Abgrenzung des Planungsgebietes am westlichen Rand sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite (ca. 0,5 m) umgesetzt werden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

8. DENKMALSCHUTZ

Im Bereich des Planungsgebietes sind laut BayernAtlas keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden. Angrenzend an den Planungsbereich ist jedoch das Bodendenkmal Aktennummer D-2-7238-0052 kartiert, das sich über die Fl.Nr. 908, 909, 771, 349/2 und 793 erstreckt.

Beschreibung:

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des verebneten Burgstalls und abgegangenen Schlosses mit ehem. umgebendem Wassergraben von Hofendorf.



Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass unbekannte Bodendenkmäler in der Erde vorhanden sind. Die Bauträger und ausführenden Firmen werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind und dass bei Erdarbeiten zu Tage tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.
2. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Neufahrn i. NB, 13.01.2021



gez.

Peter Forstner, 1. Bürgermeister