

# Einziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: „Aiterbach Nordost“

Gemeinde Allershausen, Landkreis Freising

Ausgefertigt am 25.03.2019



Popp  
1. Bürgermeister



**Auftraggeber:**

Gemeinde Allershausen  
vertreten durch 1. Bürgermeister Rupert Popp  
Johannes-Boos-Platz 6  
85391 Allershausen

**Verfasserin:**

Dipl. Ing. Angelika Ruhland,  
Landschaftsarchitektin  
Mittlerer Graben 9  
85354 Freising  
Tel. 08161/789413, Telefax: 08161/789419  
[www.ruh-land-schaft.de](http://www.ruh-land-schaft.de)



**Datum:**

13.12.2017, ergänzt 08.08.2018, 18.12.2018

Die Gemeinde Allershausen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung folgende Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummer 832 der Gemarkung Aiterbach mit einer Gesamtfläche von ca. 3.636 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 5000 und dem Plan für die Einbeziehungssatzung M 1 : 1000. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

### **§ 4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

max. zulässige GR Wohnhaus:	176 m <sup>2</sup>
max. zulässige GR Nebengebäude	92 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse:	max. 2
maximale Wandhöhe:	6,50 m ab OK Rohfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Dachform:	Satteldach, Dachneigung max. 25 Grad.

### **§ 5 Erschließung**

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung über die Flurnr. 832/1 Gemarkung Aiterbach gesichert ist. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2084 sind nicht zulässig.

## **§ 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Vebauung auf der Flurnr. 832 (T), Gemarkung Aiterbach, Gemeinde Allershausen (Fläche A) ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Gemeinde Allershausen und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen und deren Pflege zu bestellen. Der erforderliche Ausgleich ist im Geltungsbereich der Satzung nachzuweisen. Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus der Berechnung in Kapitel 3.6 der Begründung mit 1.291 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt in Form eines artenreichen Extensivgrünlands (Einsaat durch Mähgutübertragung aus einer geeigneten Spenderfläche oder unter Verwendung autochthonen Saatguts: Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16- Unterbayerische Hügel- und Plattenregion nach Kunzmann und anderen) mit Pflanzung von zwei Obstgehölzen regionaltypischer Sorten als Ortsrandeingrünung. Zusätzlich wird am nördlichen Rand unter Beachtung des Grenzabstandes eine 6 m breite Hecke aus autochthonen und standorttypischen Sträuchern (z. B. Wildrosen, Schlehen, Hartriegel, Pflanzabstand 1,5 x 2 m aus dem Vorkommensgebiet 6.1 nach der Karte des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) gepflanzt. Das Grünland ist mit zweimaliger Mahd pro Jahr ab frühestens 15. Juni mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähguts spätestens drei Tage nach Schnitt oder Trocknung und Verzicht auf Dünger und Pestizide zu pflegen. Die Maßnahmen für den Ausgleich müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

## **§ 7 Grünplanung**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **§ 8 Wasserwirtschaft**

Die Befestigung von Zufahrten und Stellflächen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

## **§ 9 Abgrabungen/Aufschüttungen/Einfriedungen**

Abgrabungen/Aufschüttungen sind nur außerhalb des berechneten Überschwemmungsgebietes bis zu 1 m zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind – mit Ausnahme von wasserrechtlich genehmigten Maßnahmen zur Gewässerentwicklung - keine Geländeänderungen zulässig. Das Aushubmaterial ist unter Beachtung von § 12 BBodSchV landschaftsgerecht außerhalb von Talräumen, Landschaftsschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten im Gelände, z. B. auf den umliegenden Ackerflächen einzubauen bzw. auf einer Bauschuttdeponie zu entsorgen. Im Bauantrag ist die geplante Abgrabung/Auffüllung darzustellen. Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung sind Untersuchungen nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV erforderlich. Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## Textliche Hinweise

1. Die Umgestaltung des Aiterbaches im Bereich der Fläche F ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens durchzuführen. Die hierfür erforderliche Eingriffsermittlung ist nach der Bayerischen Kompensationsverordnung und den hierzu erlassenen einschlägigen Vollzugshinweisen zu erstellen.
2. Für Versickerungen sind die Vorschriften der jeweils gültigen Niederschlagswasserfreistellung zu beachten.
3. Der Wurzelbereich bestehender Gehölze ist von Versiegelung und Überbauung freizuhalten (Beachtung der DIN 18920).
4. Für die Bepflanzung sind folgende standorttypische Gehölze zulässig:

<b>Am Atterbach</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Mai-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<b>Hecke im Norden</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa vosagiaca</i>	Blaugrüne Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

5. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

## Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Allershausen über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom 13.12.2017 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Aufstellung der Satzung „Aiterbach Nordost“ über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 15.02.2018 bis einschließlich 15.03.2018 stattgefunden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 die geänderte Satzung vom 08.08.2018 gebilligt.
4. Der geänderte Satzungsentwurf i.d.F. vom 18.09.2018 hat samt Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 05.11.2018 bis 05.12.2018 öffentlich ausgelegen.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat mit Beschluss vom 18.12.2018 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Satzung mit Begründung wurde am **26. März 2019** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Allershausen, **26. März 2019**

  
.....  
Rupert Popp  
Erster Bürgermeister



.....  
(Siegel)

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Planungsziel**

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten

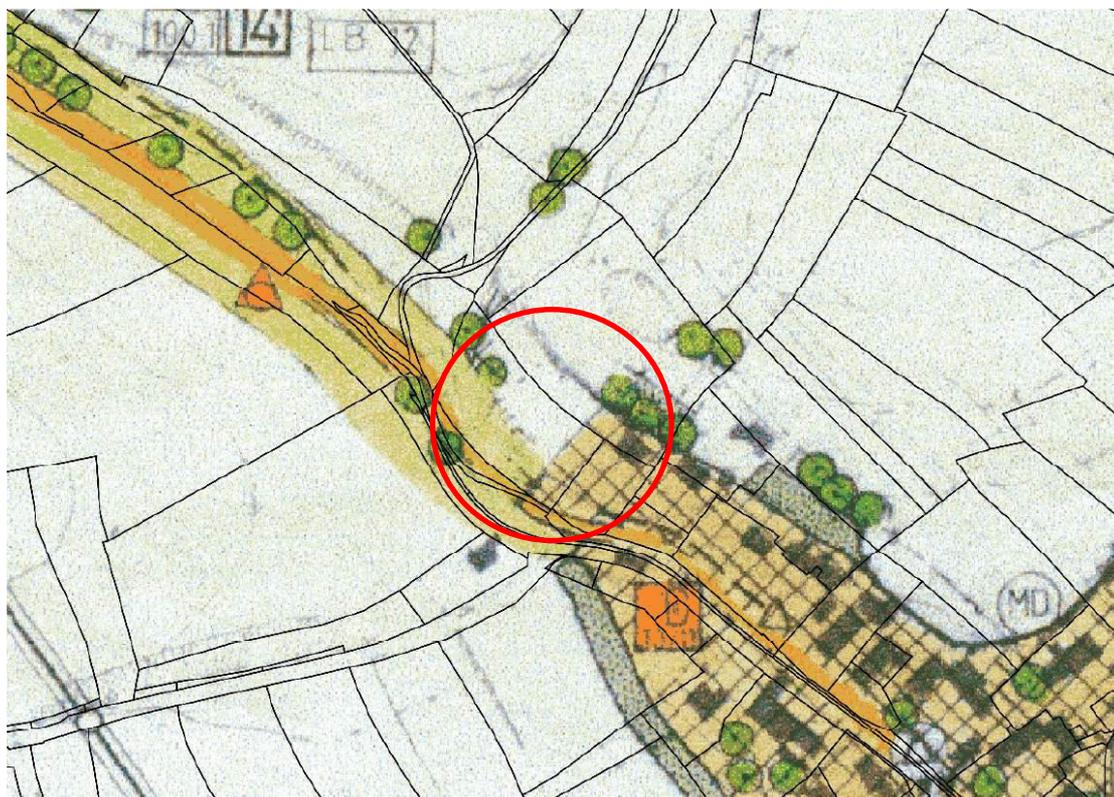
Da diese o.g. Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat Allershausen in seiner Sitzung am 30.05.2017 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Aiterbach Nordost" für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert. Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

### **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen ist das Planungsgebiet zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft, zum Teil als Dorfgebiet dargestellt (Abb. 1). Zusätzlich ist ein Anbauverbot von 20 m beiderseits der Staatsstraße eingezeichnet. Im Landschaftsplan (ohne Abbildung) ist entlang des Atterbaches zusätzlich als Planung ein Streifen als Sukzessionsflächen dargestellt.



**Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen, Lage des Planungsgebietes durch roten Kreis markiert**

Das angrenzende Flurstück 36/1 ist bereits in der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Aiterbach enthalten.

## 2.2 Fachliche Programme und Pläne

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes und nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freising mit der nördlichen Hälfte im Schwerpunktgebiet „Kleine Seitentäler der Amper“. Die naturnahe Umgestaltung des Aiterbachs ist als kurzfristig erforderliche Maßnahme hier genannt, darüber hinaus die Bereitstellung ausreichend breiter Retentions- und Entwicklungsräume, in denen die Bäche ihre natürliche Dynamik zur Entfaltung bringen können und die gleichzeitig der Hochwasserrückhaltung dienen. Dieses Ziel ist auch im Gewässerentwicklungskonzept und im Hochwasserschutzkonzept für den Aiterbach enthalten.

## 2.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

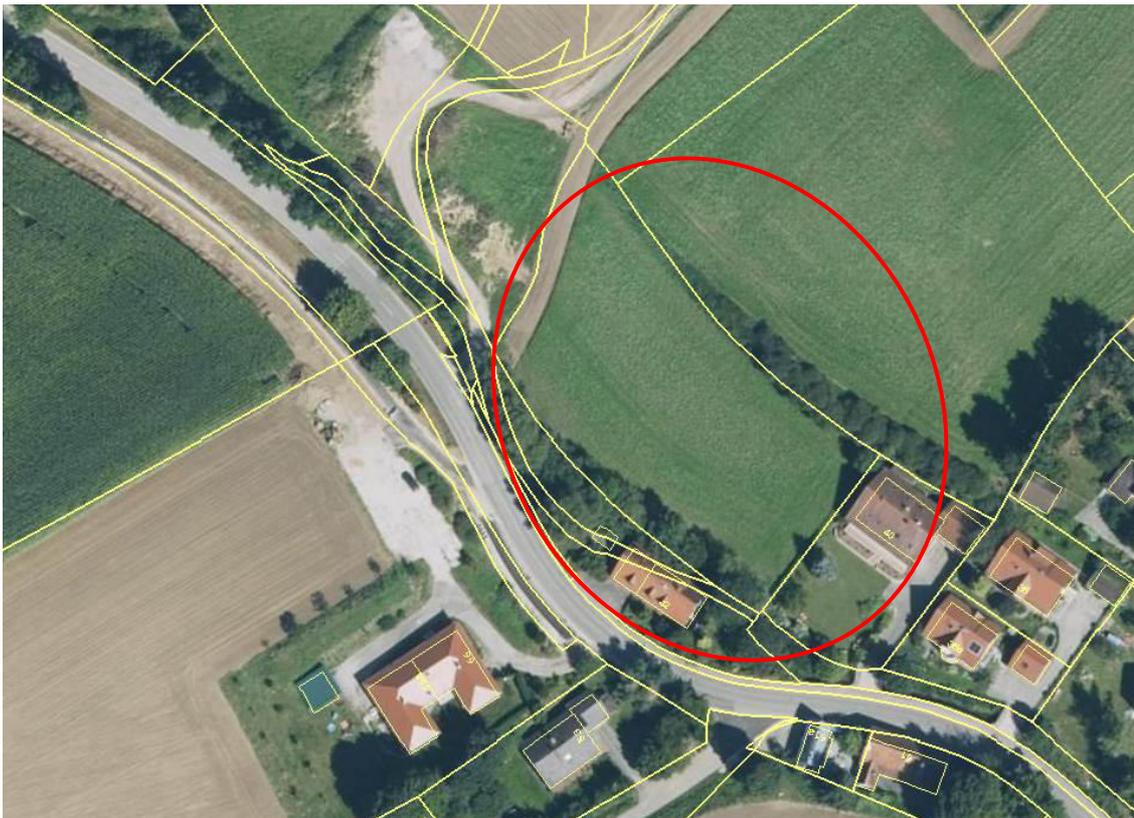
Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 3.636 m<sup>2</sup> (Flurnummer 832 der Gemarkung Aiterbach). Es handelt sich um einen nach Westen geneigten flachen Hang, der ein Gefälle von knapp 5 % aufweist und derzeit als Acker genutzt wird. Am Hangfuß grenzt der Aiterbach an, der von Nordwesten nach Südosten verläuft und großteils auf den benachbarten Flurstücken liegt. Hier besteht auch ein schmaler Gehölzsaum aus heimischen und standortgerechten Arten. Oberhalb des Hangs, im Nordosten, besteht auf etwa halber Länge des Grundstücks eine Hecke, die jedoch auf dem benachbarten Flurstück Nr. 830 liegt und erhalten bleibt.

## 2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich und den angrenzenden Bezügen nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope. Die auf den angrenzenden Flurstücken bestehenden Hecke bzw. die Ufergehölze am Aiterbach sind nach Art. 16 BayNatSchG geschützt.

## 2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Denkmal Viewer des UD sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.



**Abb. 2: Luftbildausschnitt mit der Lage des Planungsgebietes**



**Abb. 3: Blick von Norden auf den derzeitigen Ortsrand, rechts im Bild die Gehölze am Atterbach**

### **3 Planungskonzept**

Ein Teil des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung wird als Baugebiet mit einer Fläche von ca. 1.340 m<sup>2</sup> festgesetzt und dient der Realisierung eines Wohngebäudes. Ein Teilbereich von ca. 1.291 m<sup>2</sup> wird als Ausgleichsfläche für den dadurch entstehenden Eingriff festgesetzt. Diese dient gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist es notwendig, die Entwicklung des benachbarten Atterbaches nicht durch Bebauung und Erschließung einzuschränken. Für die Verlegung des Atterbaches, der entlang der Grundstücksgrenze und fast direkt an der Gebäudekante des Bestandsgebäudes auf der anderen Uferseite verläuft, wird eine entsprechende Fläche vorgesehen. Zusätzlich wird ein Uferstreifen von durchschnittlich 5 m Breite freigehalten, um auch langfristig mehr Raum für die aus Gründen der Ökologie und des Hochwasserschutzes erforderliche Eigenentwicklung zu geben und Problemen mit Bebauung im Uferbereich, die vorprogrammiert wären, vorzubeugen. Insgesamt wird damit entlang des Baches eine Fläche von 1005 m<sup>2</sup> für die Entwicklung des Fließgewässers freigehalten. Diese Fläche wird Eigentum der Gemeinde Allershausen. Für die Umgestaltung des Atterbaches ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die geplante Bebauung liegt gemäß den Ergebnissen der hydraulischen 2d-Berechnung (erstellt durch die Firma S2 Beratende Ingenieure, Gutachten vom 11.07.2018) außerhalb des Überschwemmungsgebietes.



**Abb. 4: Überschwemmungsgebiet in Bezug zur geplanten Bebauung (Quelle: Gutachten S2 Beratende Ingenieure vom 11.07.2018)**

Zur Vermeidung eines übermäßigen Oberflächenabflusses müssen die Zufahrts- und Stellflächen wasserdurchlässig gestaltet werden (z. B. Schotter, Kies, Rasenpflaster) und eine Versickerung des Oberflächenabflusses der Dach- und Hofflächen auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden. Eine direkte Einleitung in den Atterbach ist nicht zulässig, um den Hochwasserabfluss nicht zu verschärfen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Bereich des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig, für den unmittelbar mit dem Bauvorhaben verbundenen Bodenabtrag sind Untersuchungen nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchG erforderlich, für die Wiederverwertung des Aushubs als flächige Geländeauffüllung ist eine Baugenehmigung erforderlich. Somit werden die übergeordneten Planungsaussagen und die in Fachkonzepten enthaltenen Ziele beachtet.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Aiterbach ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich durch Hofstellen und kleinere Wohngebäude geprägt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches dominiert Wohnnutzung. Da der Flächennutzungsplan für den gesamten Ortsbereich ein Dorfgebiet vorsieht, wird diese Art der Nutzung auch hier fortgesetzt. Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind generell nicht zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt:

- die zulässige max. Grundfläche für das Hauptgebäude und das Nebengebäude
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- die maximal zulässige Wandhöhe
- die Vorgaben zur Dachform und Dachneigung.
- die Festsetzung einer Baugrenze für die Gebäude

Mit diesen Festsetzungen wird die mögliche Bebauung an die bestehenden Baustrukturen angepasst und eine Orientierung des Baukörpers nach Südosten – den Höhenlinien folgend - erreicht. Die angrenzende Bebauung besteht mit einer Dachneigung von ca. 38° aus Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Für die Bebauung wird daher eine vergleichbare Größe ermöglicht.

### **3.3 Erschließung, ruhender Verkehr**

Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 832/1. Es wird die bestehende Brücke über den Atterbach genutzt. Für die Sicherung der Zufahrt ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Der Anschluss des Planungsgrundstücks an die Wasserversorgungsleitung des Wasserzweckverbandes Paunzhausen-Schweitenkirchen-Kirchdorf ist nur über die Flurnummer 832/1, Gemarkung Aiterbach, möglich. Die neu zu verlegende Leitung ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Freising. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage sicher zu stellen. Dach- und Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich zu versickern, als Brauchwasser zu nutzen oder gedrosselt in den Bach abzuleiten. Es ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass keine Verschärfung des Abflusses im Atterbach entsteht. Bezüglich der Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserzweckverband Regelungen zur Nutzung von Hydranten getroffen.

### **3.5 Immissionen, Emissionen**

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt. Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung des geplanten Dorfgebietes sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen

Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen.

### 3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

#### Bestand und Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Kategorie</b>
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen	Kategorie I
Boden	Die zur Planung vorgesehenen Flurstücke liegen in einem Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (gem. Übersichtbodenkarte 1: 25.000, online verfügbar über <a href="http://geoportal.bayern.de">geoportal.bayern.de</a> ). Nach dem Erosionsgefährdungskataster besteht für den Acker nur geringe Erosionsgefahr durch Wasser.	Kategorie II
Wasser	Fläche mit geringer Versickerungsleistung, Oberflächengewässer nicht berührt, teilweise wassersensibler Bereich	Kategorie II
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen (Talbereich), Fläche als Freifläche derzeit Kaltluftentstehungsgebiet, angrenzend an bebautes Gebiet, umgeben von großen Freiflächen	Kategorie II
Landschaftsbild	Ortseingangssituation, typisch dörfliches Ortsbild, randlich Fließgewässer	Kategorie II

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Kategorie II: Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

- Festsetzung eines breiten Uferstreifens für die Entwicklung des Aiterbaches
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Einfriedungen ohne Sockel
- Limitierung des Baukörpers zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

#### Beurteilung des Eingriffs:

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 anzuwenden ist. Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs rechtfertigen einen Kompensationsfaktor von 0,9. Als Eingriffsfläche wird das Bruttobauland gewertet.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Summe Eingriffsfläche (Baugrundstück)	1.340 m <sup>2</sup>
Eingriff auf Flurnr. 832/1 (Zufahrt)	94 m <sup>2</sup>
<b>Summe Eingriffsfläche</b>	<b>1.434 m<sup>2</sup></b>
Kompensationsfaktor 0,9	x 0,9
<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>1.291 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichsflächen und –maßnahmen:

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage von artenreichem, extensiv genutztem Grünland auf der an das Baugrundstück angrenzenden derzeit als Acker genutzten Teilfläche des Flurstücks. Die Entwicklung erfolgt durch Ansaat mit autochthonem Saatgut oder durch Mähgutübertragung geeigneter Spenderflächen. Die Artenzusammensetzung bzw. die Spenderflächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd frühestens ab 15. Juni, das Mähgut ist abzufahren und sachgerecht zu entsorgen oder zu verfüttern. Beweidung ist ebenfalls möglich, der Viehbesatz muss aber entsprechend gering sein, um die Entwicklung des Grünlands nicht zu beeinträchtigen. Zur Bildung einer Ortsrandeingrünung sind zusätzlich mindestens zwei Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine standorttypische Hecke aus autochthonem Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis gepflanzt. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit Reallast.

**3.7 Artenschutz**

Vorkommen geschützter Arten im Eingriffsbereich sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da es sich um eine intensiv als Acker genutzte Fläche handelt. Für Brutvögel der Feldfluren wie z. B. die Feldlerche ist die Fläche zu kleinteilig. In den Gehölzbeständen (nördlich am Ranken stockende Hecke auf benachbarten Flurstück, Ufergehölze am Aiterbach) sind Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen. Am Aiterbach könnten Amphibien und Reptilien vorkommen. In diese Flächen wird jedoch durch das entstehende Baurecht nicht eingegriffen. Vielmehr werden im Geltungsbereich Flächen für die Fließgewässerentwicklung gesichert. Konflikte in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben daher nicht gegeben.

**4 Daten zur Einbeziehungssatzung**

Fläche Baugrundstück:	1.340 m <sup>2</sup>
Fläche Ausgleichsmaßnahmen:	1.291 m <sup>2</sup>
Flächen für die Fließgewässerentwicklung:	1.005 m <sup>2</sup>
<hr/> Fläche Geltungsbereich:	<hr/> 3.636 m <sup>2</sup>

## 5 Kartengrundlage und Quellen

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Freising.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Allershausen
- Ruhland, A. (2011): Vorprojekt zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Aiterbach. Unveröffentlichtes Gutachten
- Ruhland, A. (2012/13) Integrale Hochwasserschutzkonzepte und Gewässerentwicklungskonzepte mit Gewässerstrukturkartierung an Nebenbächen der Amper in den Gemeinden Haag a. d. Amper, Wolfersdorf, Zolling, Kranzberg, Allershausen und Kirchdorf a. d. Amper. Unveröffentlichtes Gutachten
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2017)
- Artenschutzkartierung des BayLfU
- Erläuterungsbericht zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes HQ 100 (S2 Beratende Ingenieure vom 11.07.2018)

## 6 Anhang

- Lageplan M 1: 5000
- Plan Einbeziehungssatzung M 1: 1000

Freising, 18.12.2018



.....  
Dipl. Ing. Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin