

**Gemeinde
Frauenneuharting**

Landkreis Ebersberg



AUSSENBEREICHSSATZUNG „ESCHENLOH“

DER GEMEINDE FRAUENNEUHARTING

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

B E G R Ü N D U N G

zur Außenbereichssatzung „Eschenloh“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

20.01.2022

Anlage: Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Eschenloh“ der Gemeinde Frauenneuharting umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1289 (Teilfläche), 1444 (Teilfläche), 1444/3, 1444/4, 1481 (Teilfläche), 1483/2 (Teilfläche), 1483/5 (Teilfläche), 1483/12, 1483/14 mit insgesamt ca. 1,4 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Es besteht im Außenbereichsweiler Eschenloh ein Bedarf für eine Neuordnung der Wohn- und Gewerbebebauung. Die Gemeinde Frauenneuharting möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Zudem lässt die vorhandene Bebauung einen gewissen baulichen Zusammenhang erkennen. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit für Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Frauenneuharting weist den Bereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz, Grünordnung und Artenschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Für die im Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Ausgleichsflächen mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.

Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März, erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders verwiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer verfahrensfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbunden sind.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen.

Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Internetseite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

Es wird empfohlen, bei zukünftigen Bauvorhaben darauf zu achten, dass auf eine wirksame Eingrünung zur landschaftlichen Einbindung geachtet wird. Ferner wird empfohlen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auch einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst Teile des Außenbereichsweilers Eschenloh.

Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht mehr vorhanden. Auf den bebauten Grundstücken ist Wohn- und Gewerbebebauung vorhanden. Insofern ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Im unmittelbaren Umfeld schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im weiteren Umfeld sind Einöden, einzelne Gehöfte und Weiler vorhanden.

6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumliche Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert.

Um eine verträgliche Einbindung der Vorhaben zu gewährleisten, werden in der Satzung nähere Bestimmungen zur Zahl der Wohnungen sowie zum Umfang der baulichen Maßnahmen (überbaubare Bereiche, Wandhöhe) getroffen.

Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht.

Die Gemeinde Frauenneuharting ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

7. Erschließung und Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sind vorhanden und gesichert.

Das Oberflächenwasser wird derzeit im Bestand versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m³ befestigte Fläche angeschlossen werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu bemessen und errichten. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TRENGW (AllMBl. Nr.1/2009 S.4) in das Grundwasser einzuleiten.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser gibt es unter:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-)Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist den Landratsamt Ebersberg und dem Wasserversorger anzuzeigen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. durch entsprechende Boden- oder Versickerungsgutachten und wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, für die das LRA Ebersberg zuständig ist, eine ordnungsgemäße Versickerung dem Stand der Technik entsprechend nachzuweisen.

Grundwasseraufschlüsse sind wasserrechtlich zu behandeln. Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, sind mindestens einen Monat vor Beginn der

Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes dem Landratsamt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen.

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist darauf zu achten, dass die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. sollten deshalb nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt – LfU - „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

8. Sonstige Belange

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Mit Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine ordnungsgemäße bzw. übliche oder sachgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen temporäre Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten können und zu dulden sind. Ebenso ist eine ungehinderte betriebliche Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Frauenneuharting frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA Ebersberg zu benachrichtigen. Der Aushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Der östliche Teilbereich (Fl.Nr. 1481) liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Dieser Bereich ist durch den Einfluss von Wasser, wie z.B. Überschwemmungen oder hoch ansteigendes Grundwasser, geprägt.

Grundsätzlich sollte aufgrund der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aus Sicht des Objektschutzes bzw. der Bauvorsorge ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden. Zudem wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen, Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Geländeänderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind zu vermeiden.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach

Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Frauenneuharting, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Dr. Eduard Koch

**Anlage
Gemeinde Frauenneuharting
Außenbereichssatzung für den Ortsteil Eschenloh**



Auszug Flächennutzungsplan
ohne Maßstab



Norden