
Projekt:

**Einbeziehungssatzung „Baustarring - Ost“
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,
Gemeinde Kirchberg**

**Begründung
zur Endfassung vom 11.06.2024**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Kirchberg
vertreten durch Herrn 1.Bgm. Dieter Neumaier
Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 08 71/9 23 93-0
landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
Eva Weinzierl, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS, ZIELE, ZWECK 3

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET 3

2.1 Regionalplanung 3

2.2 Flächennutzungsplan 3

2.3 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 4

2.4 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets 4

2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs 8

2.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Strukturen (Biotope) 8

2.7 Denkmalschutz 9

2.8 Altlasten und Kampfmittel 9

2.9 Wasserwirtschaft 10

3. PLANUNGSKONZEPT 10

3.1 Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 10

3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben 10

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke 11

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr 12

3.5 Ver- und Entsorgung 12

3.6 Immissionen, Emissionen 13

3.7 Brandschutz 13

3.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 13

3.9 Artenschutz 15

3.10 Umweltbericht 15

4. KARTENGRUNDLAGE 16

1. ANLASS, ZIELE, ZWECK

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können Gemeinden 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).

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Ziel der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung des in der Planzeichnung dargestellten, im sogenannten Außenbereich liegenden Grundstücks bzw. Teilfläche der Gemarkung Kirchberg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Durch die Einbeziehung werden diese Flächen dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich von Baustarring zugeordnet und Baurecht geschaffen. Hierdurch soll der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung hinsichtlich weiterer Wohnnutzung gegeben werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET

2.1 Regionalplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Das Planungsgebiet stellt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Satzung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Nur der östliche Randbereich ist als Fläche für Landwirtschaft gekennzeichnet. Weitere Planungsaussagen für den Geltungsbereich werden nicht getroffen.

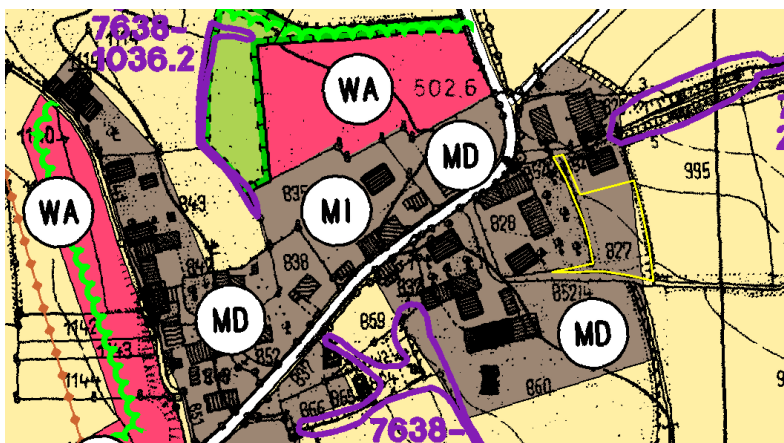


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchberg, überlagert mit der Grenze des Satzungsgebiets (gelb), unmaßstäblich

2.3 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Neben der Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches (Vgl. Ziffer 3.1 der Begründung) nennt der § 34 Abs. 5 BauGB folgende weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung:

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen und am aktuellen baulichen Bestand orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung fest schreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert und entwickelt.

Weiterhin wird durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da keine Beeinträchtigungen von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Da die o.g. weiteren Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, hat der Gemeinderat Kirchberg in seiner Sitzung am 20.03.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Baustarring - Ost“ für die im Lageplan bezeichnete Fläche beschlossen.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2.4 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets

Gemäß LEP-Ziel vom 01.09.2013 und § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen.

Die Gemeinde Kirchberg erfasste deshalb die Innenbereichspotentiale in Baustarring und analysierte die Baulückensituation.

In der Ortschaft Baustarring sind folgende, in der Luftbilddarstellung und in der untenstehenden Tabelle aufgeführte Bereiche, mit noch nicht bebauten Flächen zu verzeichnen.

Zusammenfassend ergab die Analyse, dass auf Grund der derzeitigen Baustrukturen insbesondere in der Ortschaft Baustarring Innenbereichspotenziale bestehen bzw. bald verfügbar werden. Vor allem der Bebauungsplan „Baustarring-West“ soll ca. 13% des Bevölkerungswachstums der nächsten zehn Jahre decken. Jedoch will die Gemeinde Kirchberg die vorliegende Satzung ebenfalls aufstellen, um den weiteren Wohnraum der Gemeinde mittel- bis langfristig zu entwickeln, die junge Generation im

Ort zu halten und der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Das geplante Baurecht ist für junge Familien des Privatgrundstücks vorgesehen. Aus diesen Gründen sollen die Gartenflächen in Anspruch genommen und nachverdichtet werden.



Abb. 2 Flächenanalyse Ortschaft Baustarring, Gemeinde Kirchberg; Quelle Luftbild: Bayernatlas, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum 24.02.2023, unmaßstäblich

Liste der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in **Baustarring**:

Be-reich	Flur-Nr. Gmkg. Kirchberg	Begründung / Beschreibung
1	1114/5 (TF) 843 (TF)	- gemäß FNP als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen - zur Wohnbebauung geeignete Verdichtungsfläche - im Privatbesitz (2 verschiedene Grundstücksbesitzer), steht nicht zum Verkauf
2	1113/3	- im FNP als WA /Allgemeines Wohngebiet) dargestellt - im BP „Baustarring Nord, 5. Änderung“ verdichtete Bebauung (zusätzlich eine Parzelle) - Baulücke im Privatbesitz und demnächst zur Bebauung vorgesehen
3	835 (TF) 838 (TF)	- im FNP als Mischgebiet (MI) dargestellt, - Erschließung nur unter Anpassung der bestehenden Bebauung möglich - Großer Garten im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
4	1101/2 (TF)	- im FNP kein Siedlungsbereich, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt - mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bestanden - evtl. kleinräumiger Abrundungsbereich - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf

Be- reich	Flur-Nr. Gmkg. Kirchberg	Begründung / Beschreibung
5	837/1 (TF) 859 (TF)	<ul style="list-style-type: none"> - im FNP z.T. als landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen - mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bestanden - großer Baumbestand, teilweise als Biotop kartiert - zur Bebauung wenig geeignet - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
6	859 (TF) 864 (TF), 864/2 (TF), 865 (TF), 866 (TF)	<ul style="list-style-type: none"> - größtenteils im FNP als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen - teilweise kein Siedlungsbereich gemäß FNP - teilweise Talraum mit Bach und Biotop inkl. Gehölze - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
7	1145 (TF) 1145/4 (TF)	<ul style="list-style-type: none"> - im FNP (11. Änderung) als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt - BP „Baustarring West“ 5 Parzellen mit Einzel- oder Doppelhäusern - Parzellen noch nicht vollständig erschlossen - Parzellen decken (inkl. der 2 Parzellen von Nr. 8) voraussichtlich den Bedarf von 13 % des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Kirchberg für die nächsten 10 Jahre
8	902/2 (TF) 902/4 (TF)	<ul style="list-style-type: none"> - im FNP (11. Änderung) als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt - BP „Baustarring West“ 2 Parzellen mit Einzel- oder Doppelhäusern - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf, demnächst zur Bebauung vorgesehen
9	1139 (TF), 1140 (TF), 1142(TF), 1143 (TF), 1144 (TF), 1145 (TF), 1145/4 (TF) 1145/3 (TF) 1148 (TF), 1149/2 (TF) 902/4 (TF), 853 (TF)	<ul style="list-style-type: none"> - im FNP (11. Änderung) als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen - Flächen im planerischen Außenbereich - Flächen im Privatbesitz, stehen nicht zum Verkauf (im Rahmen des Bebauungsplans „Baustarring West“ abgefragt)
10	827 (TF)	Geltungsbereich dieser Satzung



Abb. 3: Flächenanalyse Ortschaft Schröding, Gemeinde Kirchberg, Quelle Luftbild: Bayernatlas, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, Aufrufdatum 24.02.2023, unmaßstäblich

Liste der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in **Schröding**:

Be- reich	Flur-Nr. Gmkg. Kirchberg	Begründung / Beschreibung
1	2139	- kein Siedlungsbereich gemäß FNP - evtl. kleinräumiger Abrundungsbereich - mit landwirtschaftlichem Nebengebäude und Gehölzen bestanden - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
2	2248	- zwei Baulücken - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
3	2247	- Freifläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs - kein Siedlungsbereich gemäß FNP - sehr steiler Nordhang, zur Bebauung wenig geeignet - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
4	2247	- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß FNP - Streuobstwiese im Bestand
5	2243/1	- kein Siedlungsbereich gemäß FNP - derzeit landwirtschaftlich genutzt - steiler Nordhang, unattraktive und energetisch eher ungünstige Wohnlage - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf

Be- reich	Flur-Nr. Gmkg. Kirchberg	Begründung / Beschreibung
6	2241, 2242	- Betriebsflächen der Gewerbebetriebe - Immissionen durch die Kleinwindkraftanlage
7	2239	- Baulücke im Mischgebiet (Bebauungsplan MI) - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
8	2262	- im FNP als Allgemeines Wohngebiet dargestellt - planerische Außenbereichsinsel im Innenbereich - derzeit landwirtschaftlich genutzt - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
9	2265/2	- im FNP überwiegend, mit Ausnahme kleiner südlicher Bereiche, als Allgemeines Wohngebiet dargestellt - derzeit landwirtschaftlich genutzt - zur Wohnbebauung geeigneter Südhang - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
10	2266-2270	- im FNP zu zwei Drittel als Allgemeines Wohngebiet dargestellt - planerischer Außenbereich - derzeit landwirtschaftlich genutzt - zur Wohnbebauung geeigneter Südhang - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
11	2273/16, /17	- Baulücke - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
12	2273/3	- Baulücke - im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf

2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am östlichen Rand der Ortschaft Baustarring und umfasst die Teilfläche der Flurnummer 827 der Gemarkung Kirchberg (8352). Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.889 m².

Bei dem Bestand handelt es sich um ein ehemaliges Rasenspielfeld. Mittlerweile wird die Fläche jedoch als Privatgarten genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist gleichmäßig und geringfügig nach Süden geneigt. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze besteht eine steile Böschung von 3 m Höhe zum Flurweg. An der östlichen Grenze wird die Böschung nach Norden hin immer steiler, bis ca. 3 m Höhenunterschied. Dabei bewegen sich die Geländehöhen zwischen ca. 503,0 und 509,5 m über Normalnull.

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich an der östlichen Böschung sowie im Süden des Geltungsbereichs. Drei Laubbäume im Zentrum des Gartens können voraussichtlich nicht erhalten werden.

2.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Strukturen (Biotope)

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Trinkwasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Nördlich des Planungsgebiets in ca. 20 m Entfernung befindet sich das kartierte Biotop Nr. 7638-0023-002 – Hohlweg mit strauchreichem Gehölz (naturnahes Feldgehölz), bei Baustarring. Dieses Biotop ist nicht von der Satzung betroffen.

2.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal (D-1-7638-0014, Verebnete Viereckschanze der späten Latenezeit) liegt mehr als 200 m südlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen.

Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten dennoch Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Erding) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen.

Auszug aus: Art. 8 BayDschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ist in der näheren Umgebung folgendes Baudenkmal zu beachten:

Das Baudenkmal mit der Nummer D-1-77-124-4, die Ortskapelle in Baustarring, befindet sich knapp 50 m in Nordwest-Richtung entfernt. Sie liegt außerhalb des Satzungsgebiets und wird von der Planung nicht berührt. Sichtachsen zum Baudenkmal werden nicht tangiert, da die Bauhöhe der Kapelle die Umgebung nicht überragt. Außerdem ist das Plangebiet durch eine bestehende Baumhecke von der Kapelle optisch abgegrenzt.



Abb. 3: Panorama-Nordansicht: links Haus-Nr. 5, rechts Ortskapelle



Westansicht Ortskapelle, Quelle: jew. EGL

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da das Grundstück in früherer Zeit als Sportplatz genutzt wurde, können Auffüllböden jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde (Landratsamt Erding) davon in

Kenntnis zu setzen. Weiterhin ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

Da Baustarring im 2. Weltkrieg keinen starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich. Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Ausläufer von Bombardierungen bis in den hier zu bebauenden Bereich gegangen sind und ein Kampfmittelverdacht vorliegt. Vor Beginn der Arbeiten ist deshalb eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittel oder Blindgängern durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Es wird zudem auf das Urteil des Oberlandesgericht Hamm, (OLG Hamm Aktenzeichen 24 U 48/20, Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit des Bodens) verwiesen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

2.9 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des Bayernatlas/ Naturgefahren/ Hochwasser liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Darüber hinaus lässt sich festhalten, dass in Teilen von Baustarring ein wassersensibler Bereich verzeichnet ist. Allerdings liegt das Satzungsgebiet nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche sind Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Hier sind Überschwemmungen bzw. hohe Grundwasserstände möglich.



Abb. 4: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Flächen), ohne Maßstab.
Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung und Bayerisches Landesamt für Umwelt

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Abgrenzung der Einbeziehungssatzung erfolgte vor Ort durch die Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs. Im vorliegenden Fall prägt der Baubestand des angrenzenden Bereichs (Fl. Nr. 827, Baustarring 5, Fl. Nr. 828, Baustarring 2 und 2 ½, Fl. Nr. 860, Baustarring 4 mit weiteren Gebäuden) mit den charakteristischen Merkmalen eines Dorfgebietes den Geltungsbereich dieser Satzung.

Die einzelnen Außenbereichsflächen werden so in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Baustarring einbezogen.

3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Eigenart der näheren Umgebung und die Siedlungsstruktur des Ortsteils Baustarring spiegelt überwiegend noch die Mischung aus landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen wider mit Gebäuden

aus Hofstellen und unabhängigen Wohngebäuden, weshalb die überwiegenden Flächen der vorliegenden Satzung und der angrenzenden Ortschaft im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchberg als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt sind (Vgl. Ziffer 2.2).

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Insbesondere muss sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Deswegen wird für die Genehmigungsverfahren eine Beteiligung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz am Landratsamt Erding grundsätzlich empfohlen. Weitere Bestimmungen sind dem Gesetzestext des § 34 BauGB zu entnehmen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke

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

- die zulässige Grundflächenzahl
- die zulässige Grundfläche für Wohngebäude
- die Zahl der zulässigen Geschosse
- die Hausform (Einzelhaus)
- die Anzahl der Wohneinheiten

Für den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird die zulässige Grundflächenzahl auf max. 0,3 eingeschränkt, da zum Ortsrand hin die Bebauung lockerer werden soll und durch eine weniger dichte Bebauung eine starke Erhöhung des Versiegelungsgrads verhindert werden kann. Die Grundfläche der Wohngebäude wird aus den gleichen Gründen beschränkt. Daneben kann auch der Baumbestand einfacher Berücksichtigung finden. Da das Satzungsgebiet nur eine Teilfläche der Flur-Nummer 827 umgrenzt, ist für die GRZ-Berechnung auf diesem Grundstück nur die Teilfläche im Geltungsbereich der Satzung zu berücksichtigen. Die private Straßenverkehrsfläche nimmt regelmäßig bei der GRZ-Berechnung am Grundstück nicht teil.

Es wird außerdem eine Festsetzung bzgl. der Mindestgröße der Baugrundstücke getroffen, da sich der Geltungsbereich im Bereich des Ortsrandes von Baustarring befindet und im übrigen Ort vergleichbare Grundstücksgrößen vorhanden sind, sodass die Baudichte sich dem Bestand anpasst. In der Konsequenz bedeutet diese Festsetzung, dass lediglich zwei Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung entstehen sollen.

Da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausschließlich Gebäude mit maximal 2 Geschossen vorhanden sind, werden maximal 2 Geschosse festgesetzt, um eine harmonische Anpassung der möglichen neuen Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehenden Baustrukturen zu erreichen. Auf Grund der Geländesituation könnte es erforderlich werden, dass im südlichen Einzelhaus ein Untergeschoss als Vollgeschoss errichtet werden würde. Aus diesem Grund wurde hier zusätzlich ein Untergeschoss zugelassen. Aus diesem Grund wird bezüglich der Bauweise auch die offene Bauweise festgelegt und zusätzlich ausschließlich Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

Das Weglassen der Baugrenzen bedingt einerseits die Notwendigkeit der Einhaltung der Abstandsflächen nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung und lässt andererseits genügend Flexibilität für Gebäudeform und Nebengebäude zu.

Es werden neue Grundstücksgrenzen vorgeschlagen, die das Grundstück für zwei gut nutzbare Parzellen einteilen und das bestehende Nebengebäude zu dem Haus Nummer 5 zuordnen.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Wegenetz. Um den aufgrund der Feuerwehrbestimmungen (gem. Art. 5 BayBO) den notwendigen Höchstabstand von 50 m der Gebäude oder Gebäudeteile von der öffentlichen Erschließung aus zu gewährleisten, wird eine private Straßenverkehrsfläche mit öffentlicher Widmung und der Mindestbreite von 3,5 m gemäß der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Die Straßenbreite weitet sich im Kreuzungsbereich zur bestehenden Breite auf 5,80 m auf, sodass das Löschfahrzeug bis zur südlichen Fassade von Haus Nummer 5 anfahren kann. Die geplante Erschließung wurde mit dem Bauamtsleiter des Landratsamtes Erding und der Kreisbrandinspektion abgestimmt.

Die vorgesehene Straßenverkehrsfläche wird mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der geplanten Bauparzellen und der Versorgungsträger belastet.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr (mindestens 2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit) orientieren sich an den bewährten Vorgaben der Gemeinde Kirchberg. Zur Minimierung der Versiegelung sollten Zufahrten, Garagenvorplätze und Terrassen möglichst mit teiloffenporigen Belägen ausgebildet werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die durch die vorliegende Satzung geplante Bebauung muss an die bestehende Trinkwasserversorgung sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dafür bestehen bei der gemeindlichen Kläranlage noch ausreichende Kapazitäten. Weiterhin ist die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser durch den Wasserzweckverband Holzland gesichert.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Leitungstrassen, insbesondere Telefonleitung (Deutsche Telekom) und Stromleitung (Bayernwerk). Die Ausführungsplanung ist mit den Versorgungsträgern rechtzeitig, 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten und insbesondere hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, (FGSV) Ausgabe 2013 zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Hingewiesen wird auch auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung), insbesondere § 3 Abs. 1 NWFreiV, genehmigungsfrei. Dabei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Außerdem ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten.

Nur wenn eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist (z.B. bei undurchlässigem Untergrund oder sehr hohem Grundwasserstand), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dabei sind die "Technischen Regeln zum Erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten. Soll von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.

Auf Grund der Voreinschätzung des Ing.-Büros Ferstl ist nicht mit übermäßigen Überflutungsgefahren durch Starkregenereignisse zu rechnen, da die überwiegende Hangneigung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht zum Plangebiet gerichtet ist.

Da an der Erschließungsstraße keine geeignete Wendeanlage für ein Müllfahrzeug vorhanden bzw. geplant ist, sind die Müllgefäße am Tag der Leerung bis 6:00 Uhr morgens oder am Abend vorher an der Hauptstraße „Baustarring“ bereitzustellen, um eine Leerung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding zu gewährleisten.

3.6 Immissionen, Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm-, Staub- und Geruchs- und Erschütterungsimmissionen, kommen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet, zeitweise auftretende Immissionen im Zuge der Bewirtschaftung sind zu tolerieren.

In der Nähe des Satzungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flur-Nummer 860 Gemarkung Kirchberg). Derzeit wird hier südlich der Bebauung eine Schafhaltung betrieben. Seit ca. 7 Jahren wurde die aktive Rinderhaltung stillgelegt. Ob eine Wiederaufnahme in den bestehenden Gebäuden rechtlich erfolgen kann, wurde nicht abschließend geklärt. Unabhängig davon ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht maßgebend, dass ein bereits näher gelegener Immissionsort zu den Stallungen (Flur-Nummer 828) besteht. Die vorliegende Planung schränkt den Betrieb nicht über den Bestand hinaus ein.

3.7 Brandschutz

Die bestehenden Löschwasserentnahmestellen in Baustarring liegen in einer Entfernung von ca. 200 m zu Plangebiet. Für den Lösch-Erstzugriff muss ein Hydrant in 80-120 m Entfernung liegen. Deswegen wird ein weiterer Hydrant erforderlich, der im Zuge der Erschließungsplanung und -ausführung zu berücksichtigen ist.

Die geplante öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen. Die darin festgelegten Punkte hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. sind zu beachten, um mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert das Grundstück befahren zu können. Die Tragfähigkeit für Fahrzeuge muss bis 10 t Achslast bei 16 t Gesamtgewicht gewährleistet sein.

Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, kann dies bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante über tragbare Leitern der Feuerwehr nachgewiesen werden. Es ist darauf zu achten, dass die zum Anleitern bestimmten Stellen oder Fenster für die Feuerwehr in der Höhe und Zuwegung erreichbar sind. Sofern die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, da kein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist verfügbar ist und keine Aufstellflächen dafür vorgesehen sind.

3.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Einbeziehungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wurde der Leitfaden

"Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt verwendet. Hier kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Erding, die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, gemäß untenstehender Checkliste. Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG) <i>Einbeziehungssatzung mit festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen</i>	X	
1.	Vorhabenstyp	Ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. <i>ca. 0,2 ha</i>	X	
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). <i>Art des Vorhabens: keine Gebietskategorie, jedoch aufgrund der Geländesituation nahezu ausschließlich für Wohnbebauung geeignet</i>	X	
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. <i>GRZ=0,3</i>	X	
	2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <i>Liste 1a: Parkanlage mit jungem bis mittelaltem Baumbestand</i>	X	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <i>Art der Maßnahmen: Laub- oder Obstbaumpflanzungen</i>	X	
	3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen: Erhaltung des Baumbestands im Osten, insgesamt städtebauliche Nachverdichtung im Gartenbereich</i>	X	
	4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	

4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3	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. Art der Maßnahmen: <i>wasserdurchlässige Beläge, Versickerung von Niederschlagswasser</i>	X	
5.	Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
	Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
6.	Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1	Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: 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. <i>Das Plangebiet ist wenig einsehbar.</i>	X	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen: <i>Erhalt der Bäume insbesondere an der Ostgrenze</i>	X	

Die gesetzlichen Pflanzabstände sind insbesondere zu den landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

3.9 Artenschutz

Eine Relevanzprüfung bzw. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen die unbedingt notwendigen Gehölzbeseitigungen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG). Vor Beginn sind die Gehölze auf vorhandene Höhlungen oder Spalten zu überprüfen. Sollten Habitate vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.10 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich. Die Gemeinde Kirchberg sieht von einem Umweltbericht ab.

4. KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die vorliegenden Satzungen ist die amtliche digitale Flurkarte der Gemeinde Kirchberg von 2023.

Landshut, 20.03.2024, 11.06.2024

gez. Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Eva Weinzierl
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin