

Gemeinde Penzing

vertreten durch
1. Bürgermeister Peter Hammer
Fritz-Börner-Straße 11
86929 Penzing

Einbezugssatzung Penzing

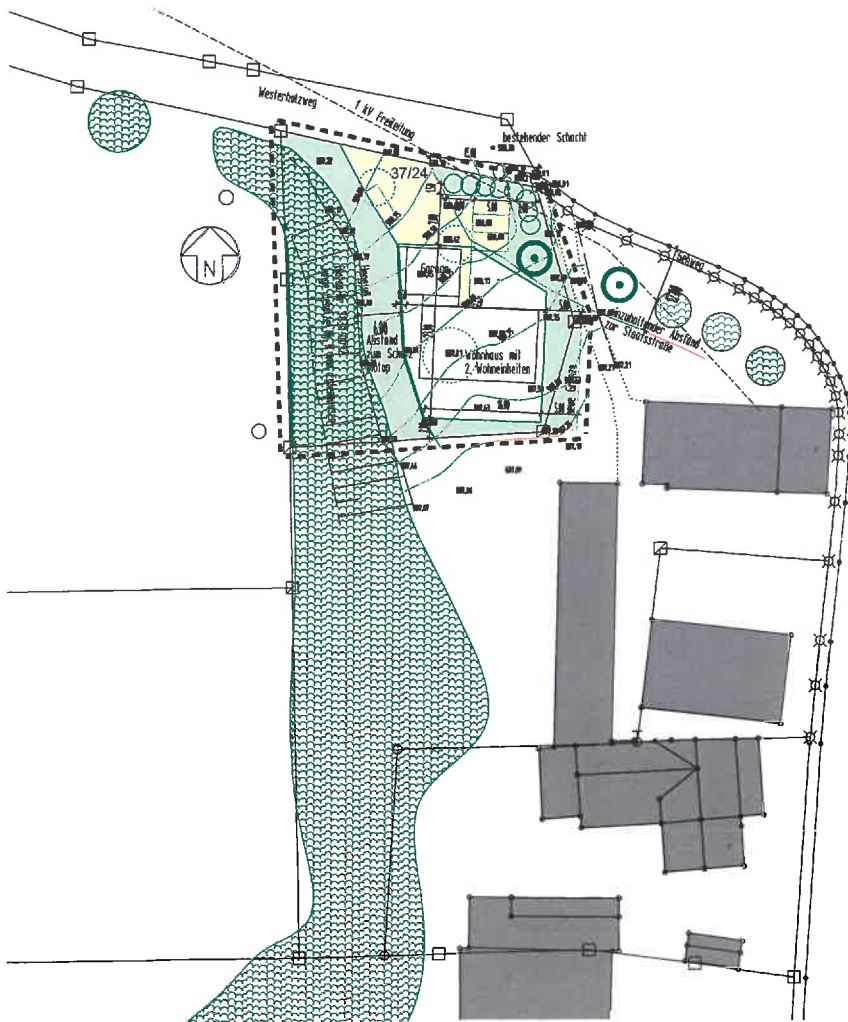
„Epfenhausen 37/24“

Entwurf vom **14.11.2023**

Stand vom **16.01.2024**

Verfasser:

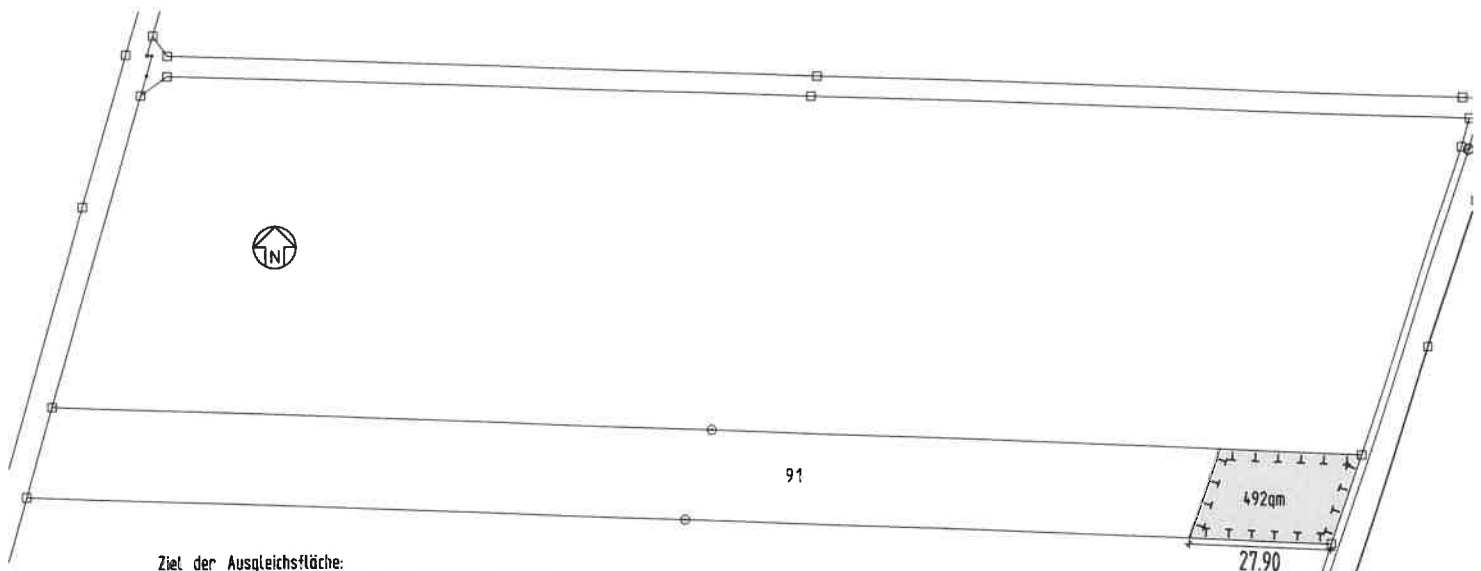
Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176-70566887
cornelia.sing@gmx.net



Ausgefertigt,
Penzing den

Peter Hammer, 1. Bürgermeister

Hinweise	
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurnummern
	bestehende Bebauung
	Bemessung in Meter
	Hohenschichtlinie
	bestehende Höhen über NN
	1 kV Freileitung
A Festsetzungen durch Planzeichen	
	Geltungsbereich
	Baugrenze
	Zufahrt/Stellplätze/
	Private Grünfläche
	zu rodende Gehölze in der Zeit zwischen 1.10. bis 28.02.
	bestehende Gehölze - zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen
	zu pflanzende Obstbäume Hochstamm STU 10-12, regionale bewährte Sorten
	zu pflanzende Sträucher
Gemeinde Penzing Einbezugssatzung "Epenhausen 37/24" TEIL A 1 Planzeichnung - zeichnerische Festsetzungen M 1:500 16.01.2024	



Ziel der Ausgleichsfläche:
Schmetterlings-Wildbienenraum zur Strukturanreicherung

Ausgangssituation:
die Fläche Fl. Nr. 91 Gemarkung Epfenhausen wird als Wildacker genutzt

Umsetzung:
der Bereich der Ausgleichsfläche ist für eine Einsaat vorzubereiten und mit einer Regio-Saatgutmischung von Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 16, 3 g/qm anzusäen
Die Empfehlungen des Saatgutherstellers zur Ansaat sind zu beachten!

Pflege:
Ggf. erforderliche Schröpfungsschnitte bis zur Etablierung des Saatgutes sind zulässig.
Danach ist der Schmetterlings-/Wildbienenraum 1x jährlich, vorzugsweise im Frühjahr zu mähen. Mähgut ist abzufahren.
Düngung, Pflanzenschutzmittel- und Herbizideinsatz sind untersagt.

Gemeinde Penzing
Einbezugssatzung "Epfenhausen 37/24"
A 2 Planzeichnung - Ausgleichsfläche
Teil von Flurnummer 91 Gem. Epfenhausen
M 1:1000 16.01.2024

Präambel

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung Penzing OT Epfenhausen die

Einbezugssatzung „Epfenhausen 37/24“

A Festsetzungen durch Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung A 1 mit Festsetzungen durch Planzeichen M 1:500 und Planzeichnung A 2 Ausgleichsfläche im M 1:1.000.

B Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die in Teil A 1 Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke Flurnummer 37/24 Gemarkung Penzing und Teil von Fl. Nr. 91, Gemarkung Penzing, dargestellt in Planzeichnung A 2.

Die Planzeichnungen mit Festsetzungen sind Bestandteil dieser Einbezugssatzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Die Bebauung im festgesetzten Geltungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die geplanten baulichen Anlagen sind innerhalb den Baugrenzen, dargestellt in der Planzeichnung, zulässig. Es ist ein Hauptgebäude und eine Garage, maximal 6,50m x 7,50m, zulässig. Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Penzing über die abweichende Maße der Abstandsflächen in ihrer jeweils aktuellen Fassung (Satzung Abstandsflächen).

§ 4 Bauliche Gestaltung

§ 4.1 Höhenlage

Die Höhe der Roh-Fußbodenoberkante des Wohnhauses im Erdgeschoß als auch der Garage wird mit maximal 588,50üNN festgesetzt. Höhenfestpunkt ist ein Schacht im Westerholzweg mit OK 588,33 üNN.

Bodeneingriffe unter 582,50 ü. NN sind unzulässig, um ein Anschneiden des Grundwassers und eine damit ggf. verbundenen Sekundärkontamination durch PFAS-haltige Löschschäume auszuschließen.

§ 4.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe das Wohnhaus wird mit maximal 6,30m festgesetzt, die Firsthöhe mit 9,50m. Die Wandhöhe für die Garage wird mit maximal 3,0m festgesetzt. Die maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Roh-Fußbodenhöhe 588,50 üNN.

§ 4.2 Dachform

Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt. Für Nebengebäude sind zum Satteldach auch ein flach geneigtes Pultdach oder ein Flachdach mit zwingender Dachbegrünung zulässig.

§ 5 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

§ 5.1 Eingrünung

Zur Eingrünung ist der biotopkartierte Bereich / Gehölze auf der Hangleite zwingend zu erhalten. Die Rodung der Gehölze darf ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. – 28.02. im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden.

Zudem sind 2 Obstbäume und eine 1reihige Strauchreihe zu pflanzen. Die Eingrünungsmaßnahmen sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

§ 5.2 Artenliste

Obstbäume Hochstamm StU 10-12

regionale, bewährte Sorten

Zur Erstellung der Strauchreihe sind folgende Arten zu verwenden.

Sträucher 2xv oB 60-100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze).

Die Gehölzpflanzungen sind entsprechend der Plandarstellung zu erstellen und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Ein Rückschnitt der 1-reihige Strauchpflanzung im Bereich der 1kV Freileitung zum Schutz der Leitung in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. ist zulässig.

§ 5.3 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich wird auf Teil von Flurnummer 91 Gemarkung Penzing ersellt.
Beschreibung / Maßnahme / Pflege siehe Planzeichnung A 2 Ausgleichsflächenplan.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 12 Monate nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

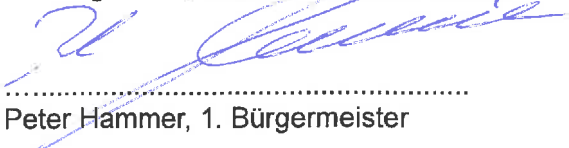
§ 6 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Ausgefertigt

Penzing, den

12.03.2024


.....
Peter Hammer, 1. Bürgermeister



C Hinweise

C 1 Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Penzing sind keine Altlasten zu erwarten.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schad-stoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C 2 Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DschG

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BlfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50, e-mail: DST.Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech.

C 3 Grundwasser

Für die Flurnummer 37/24 liegt ein geotechnischer Bericht vom Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach vom 25 Oktober 2022 vor.

Entsprechend dem geotechnischen Bereich werden die Wasserstände wie folgt abgeschätzt:
(aus geotechnischer Bericht, Seite 17)

Bemessungsgrundwasserstand (HHGW): circa 583,5 m ü. NN

Höchster zu erwartender Grundwasserstand (HZEGW): circa 583,5 m ü. NN

mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW): circa 583,0 m ü. NN

Bemessungswasserstand: circa 583,5 m ü. NN

Der MHGW ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen heranzuziehen.
Daraus ergibt sich ein MHGW ca. 4m unter Geländeoberkante.

C 4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Niederschlagswasser ist zu versickern. Entsprechend dem vorliegenden geotechnischen Bericht vom Büro Udo Bosch, Markt Rettenbach vom 25 Oktober 2022 wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f > 2,7 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt, das bedeutet, dass das Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück versickern kann.

Die technischen Regeln und der geotechnische Bericht ist bei der Dimensionierung der Sickerungseinrichtungen zu beachten.

Gebäude sind so anzulegen, dass wildabfließendes Wasser nicht eindringen kann und schadlos auch für Dritte abgeführt wird.

C 5 Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen wie Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen sind von den Bewohnern und Eigentümern der Grundstücke, als auch landwirtschaftlicher Fahrverkehr, zu dulden.

C 6 Freileitung 1 kV

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

D Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Penzing hat in der Sitzung vom 08.03.2022 gemäß § 34 BauGB Abs 4. Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbezugssatzung „Epfenhausen 37/24“ beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom 16.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.01.2024 bis 02.02.2024 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom 16.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.01.2024 bis 02.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.03.2024 die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.01.2024 als Satzung beschlossen.

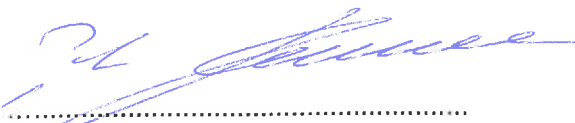
Penzing, den 06.03.2024



Peter Hammer, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt
Penzing, den 12.03.2024



Peter Hammer, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbezugssatzung wurde am 23.05.2024 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbezugssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbezugssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Penzing, den 27.05.2024



Peter Hammer, 1. Bürgermeister

E BEGRÜNDUNG

E 1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Mit der Satzung soll die Flurnummer 37/24 Gemarkung Epfenhausen, die sich im bauplanerischen Außenbereich befindet, dem Innenbereich zugeordnet werden. Hier liegt der Gemeinde eine Anfrage für eine Bebauung mit einem Wohngebäude vor.

Die Flurnummer 37/24 schließt im Osten an eine landwirtschaftliche Hofstelle an und wurde bisher als Grünland / Gartenbereich genutzt. Auf der Nordseite, über den Westerholzweg grenzt weitere Wohnbebauung von Epfenhausen an. Insofern liegt die Flurnummer 37/24 im Übergangsbereich der Bebauung von Epfenhausen.

Auf der Westseite findet sich eine markante Hangkante. Das Gelände steigt vom Böschungsfuß gut 7m an bzw. steigt das Gelände nach der Hangkante im Westen stetig weiter an.

Durch die Hangkante mit Heckenstruktur ist die Flurnummer 37/24 nach Westen abgeschirmt bzw. stellt die Hangkante den Abschluß des Ortsrandes Epfenhausen auf der Westseite dar.

Daher wurde im Vorfeld bzw. für die Erstellung der Einbezugssatzung die Hangkante vermessen. Auf der Hangleite findet sich ein biotopkartierter Gehölzbestand. Um den Hang bzw. die biotopkartierten Gehölze mit der Baumaßnahme nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass von der Hangkante ein Schutzabstand von 6,0m einzuhalten ist.

Auf der Nordost bzw. Ostseite verläuft die Staatsstraße 2052. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wurde die Anbauverbotszone für die Flurnummer 37/24 mit 12m bestimmt.

Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Schutzbereiche wurde die Baugrenze für die Flurnummer 37/24 gewählt. Die bestehenden Gebäude im Kernbereich von Penzing sind überwiegend giebelständig zur Hauptstraße (Staatsstraße) ausgerichtet. Diese Ausrichtung ist auch für das zusätzliche Wohngebäude geplant. Zum einen wird dadurch die Gebäudestellung der Kernortschaft aufgenommen, zum anderen soll das Gebäude für Nutzung von solarer Energie ausgerichtet sein.

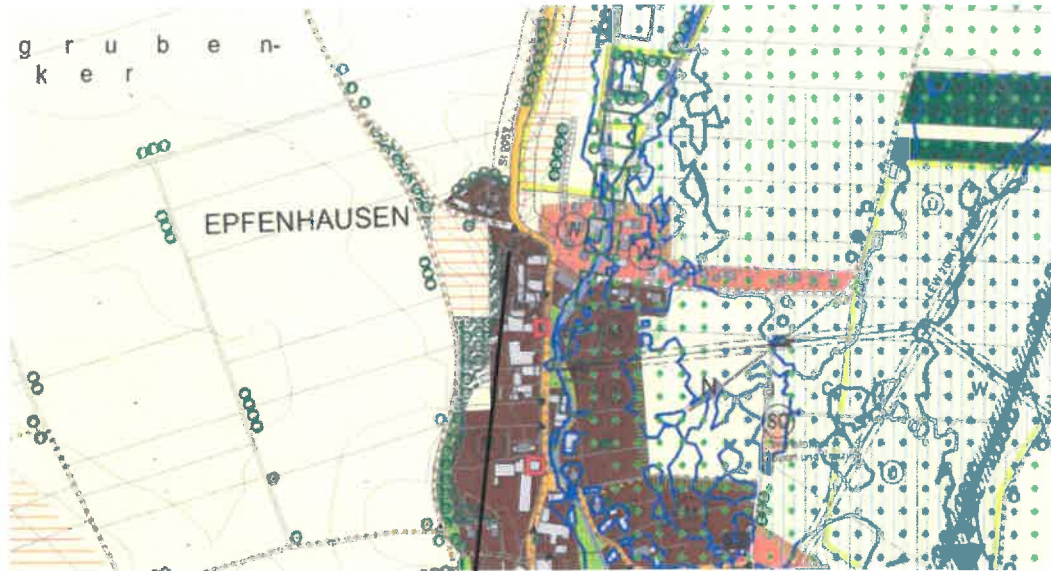
Zur Einbindung auf der Nordseite bzw. Nordostseite wird die bestehende Obstbaumreihe weiter geführt.

Um den Bereich entsprechend städtebaulich zu ordnen, hat der Gemeinderat Penzing die Aufstellung der Einbezugssatzung „Epfenhausen 37/24“ in der Sitzung vom 08.02.2022 beschlossen.

E 2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Einbezugssatzung „Epfenhausen 37/24“ ist entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt.

AUSZUG FNP ohne Maßstab



Die geplante Bebauung (entsprechend § 5 BauNVO – Baunutzungsverordnung) kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

Für den Bereich der Einbezugssatzung Epfenhausen 37/24 ist entsprechend festzustellen:

1. Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an den Ortsrand an.
2. Eine Pflicht zur Durchführung der Vorprüfung nach UVPG ist bei Wohnhäusern nicht begründet
3. Der Bereich liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

E 3 Lage, Topografie und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die geplante Wohnbebauung ist im Nord-Westen von Epfenhausen geplant.



Luftbild aus FIN-Web, ohne Maßstab

Die Flurnummer 37/24 liegt am Hangfuß der Hangleite auf der Westseite und fällt leicht von Norden nach Süden (ca. 3%) bzw. leicht nach Osten (ca. 2%) ab.

Für die Flurnummer 37/24 liegt ein geotechnischer Bericht des Büros Udo Bosch, Markt Rettenbach vom 25 Oktober 2022 vor.

Nach der digitalen Geologischen Karte, Maßstab 1:25.000 (dGK25), herausgegeben vom Landesamt für Umwelt – Bayern (Stand 20.09.2021), stehen im Bereich der Flurnummer 37/24 rißzeitliche Schmelzwasserschotter (Schmelzwasserkies), in Form von wechselnd sandigen, steinigen, zum Teil schwach Schluffigen Kiesen an. Darunter folgt die Obere Süßwassermolasse. Die Rammbohrungen haben die Einschätzung der geologischen Karte bestätigt.

Mit Grundwasser ist ab ca. 4m unter Geländeoberkante zu rechnen.

Zudem wurde für die Flurnummer 37/24 im Sommer 2022 ein Vegetationsgutachten vom Büro Suttner erstellt. Die Wiesenfläche wird wie folgt beschrieben:

„Die Vegetation auf Teilfläche 1 besteht aus einer hochwüchsigen, in den Randbereichen bereits mindestens einmal in 2022 gemähten, blütenreichen aber artenarmen Glatthaferwiese. Vorherrschende Obergräser sind Glatthafer, Knäuelgras und Wiesen-Schwingel. Wiesen-Fuchsschwanz, Wiesen-Rispengras und Weidelgras sind regelmäßig beteiligt. Wolliges Honiggras, Rot-Schwingel oder Rotes Straußgras sind selten. Die Deckung krautiger Wiesenpflanzen ist mit deutlich über 25 % hoch, wird jedoch fast ausschließlich von Wiesen-Pippau, Wiesen-Klee und Spitzwegerich gebildet, etwas weniger häufig ist das Wiesen-Labkraut. Scharfer Hahnenfuß oder Gewöhnliche Schafgarbe sind in geringen Anteilen beigemischt. Unter den Stickstoff anzeigenden Arten erreicht nur der Löwenzahn mit Deckungen von etwa 5-10 % regelmäßig höhere Anteile, wogegen das Kriechende Fingerkraut nur in Teilbereichen eingestreut ist und der Wiesen-Bärenklau insgesamt selten auftritt.

Die Vegetation setzt sich in identischer Ausprägung auch auf die Wiesenbereiche auf dem südlich und östlich angrenzendem Grundstück mit der Flurnummer 37/0 der Gemarkung Epfenhausen fort. Im südlichen Teil der Fläche steht ein etwa 30-35 Jahre alter Apfelbaum, weiter im Norden befindet sich ein junger Apfelbaum und ein junger Zwetschgenbaum. Auf einer kleinen Fläche werden Kartoffeln angebaut. Obwohl die Deckung wiesentypischer, krautiger Blütenpflanzen ziemlich hoch ist, ist die Wiese aufgrund der geringen Artenzahl dem Biotop- und Nutzungstyp G211 nach der BayKompV zuzuordnen.“

Die Hangleite mit biotopkartierter Hecke wird wie folgt beschrieben:

Das in der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 1990 unter der Nummer 7831-0092-001 verzeichnete Gehölz stockt auf einem steil nach Osten geneigten Altmoränenhang. Die Lage der Biotopfläche ist jedoch aufgrund der in den 1990er Jahren noch nicht hinreichend entzerrten Luftbilder ungenau und um etwa 15 m zu weit östlich eingetragen. Das Gehölz ist reich an jungen bis mittelalten Eschen und Vogelkirschen. Junge Bergahorne sind eingestreut. An Staucharten wurden Roter Hartriegel, Liguster, Schwarzer Holunder etc. festgestellt. Einige verwilderte Zwetschgen sind am Rand aufgekommen. Die Krautschicht ist lückig und wird v. a. am Hangfuß von nitrophilen Arten wie der Brennessel geprägt. Aufgrund der Dominanz von Baumarten gegenüber Straucharten ist das Gehölz trotz der geringen Breite von 5 – 15 m den Feldgehölzen mittlerer Ausprägung zuzuordnen.“

Die für das Vorhaben prägende Bebauung stellt die bestehende Hofstelle auf der Ostseite, die bestehende Bebauung auf der Nordseite im Bereich des Westerholzweges bzw. die Bebauung im Bereich der Hauptstraße dar.

Im Bereich des Westerholzweges finden sich 1-geschossige bzw. 2-geschossige Gebäude überwiegend mit Satteldach.

Im Bereich der Hauptstraße mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen finden sich 1-geschossige und 2-geschossige Wohngebäude bzw. Wirtschaftsgebäude jeweils mit Satteldach.

Flurnummer 37/24 Gemarkung Epfenhausen wird als Grünland genutzt.

E 4 Festsetzungen

Die getroffenen einzelnen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die künftige Bebauung sich einerseits in die nördlich, und östlich bestehende Bebauung einfügt und andererseits für eine Bebauung am Ortsrand angemessen ist.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wurde ein Schutzbereich zur Erhalt der Hangleite festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die ortsbildprägende Gehölzstruktur erhalten bleibt.

Räumlicher Geltungsbereich

Flurnummer 37/24 Gemarkung Epfenhausen

Einbezugssatzung gesamt:	1.490 qm
davon: bebaubare Fläche mit Zufahrt	615 qm
Private Grünfläche / Eingrünungsbereich bzw. Hangleite mit Schutzbereich	875 qm

E 6 Erschließung

Verkehr

Die Wegeerschließung erfolgt über die Straße Westerholzweg Flurnummer 155, Gemarkung Epfenhausen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Penzing ist anzuwenden. Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern.
Unverschmutztes Niederschlagswasser kann in einer Zisterne gesammelt werden.

Das Niederschlagswasser darf dem öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Einbezugssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Abfallentsorgung

Hausmüllgefäße und ggf. Sperrmüll sind selbst zur nächstgelegenen ordnungsgemäß befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche für Abfuhrfahrzeuge zu bringen

E 7 Immissionen

Aufgrund der Nachbarschaft zu genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine Ortsrandlage üblichen Immissionen sind von den Anliegern zu dulden.

E 8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

§18 (1) Bundesnaturschutzgesetz regelt:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Die Bilanzierung erfolgt nach der Bayerischen Kompensationsverordnung.

E 8.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die überplanten Flächen werden derzeit als Grünland genutzt, zudem finden sich 3 Obstbäume auf der Fläche. Nach Westen besteht eine Hangleite mit biotopkartiertem Gehölzbestand, der zum Teil mit Gehölzen bestockt ist.

Für die Flurnummer 37/24 wurde im Sommer 2022 ein Vegetationsgutachten vom Büro Suttner erstellt. Die Wiesenfläche wird wie folgt beschrieben:

„Die Vegetation auf Teilfläche 1 besteht aus einer hochwüchsigen, in den Randbereichen bereits mindestens einmal in 2022 gemähten, blütenreichen aber artenarmen Glatthaferwiese. Vorherrschende Obergräser sind Glatthafer, Knäuelgras und Wiesen-Schwingel. Wiesen-Fuchsschwanz, Wiesen-Rispengras und Weidelgras sind regelmäßig beteiligt. Wolliges Honiggras, Rot-Schwingel oder Rotes Straußgras sind selten. Die Deckung krautiger Wiesenpflanzen ist mit deutlich über 25 % hoch, wird jedoch fast ausschließlich von Wiesen-Pippau, Wiesen-Klee und Spitzwegerich gebildet, etwas weniger häufig ist das Wiesen-Labkraut. Scharfer Hahnenfuß oder Gewöhnliche Schafgarbe sind in geringen Anteilen beigemischt. Unter den Stickstoff anzeigenden Arten erreicht nur der Löwenzahn mit Deckungen von etwa 5-10 % regelmäßig höhere Anteile, wogegen das Kriechende Fingerkraut nur in Teilbereichen eingestreut ist und der Wiesen-Bärenklau insgesamt selten auftritt. Die Vegetation setzt sich in identischer Ausprägung auch auf die Wiesenbereiche auf dem südlich und östlich angrenzendem Grundstück mit der Flurnummer 37/0 der Gemarkung Epfenhausen fort. Im südlichen Teil der Fläche steht ein etwa 30-35 Jahre alter Apfelbaum, weiter im Norden befindet sich ein junger Apfelbaum und ein junger Zwetschgenbaum. Auf einer kleinen Fläche werden Kartoffeln angebaut. Obwohl die Deckung wiesentypischer, krautiger Blütenpflanzen ziemlich hoch ist, ist die Wiese aufgrund der geringen Artenzahl dem Biotop- und Nutzungstyp G211 nach der BayKompV zuzuordnen.“

Die Hangleite mit biotopkartierter Hecke wird wie folgt beschrieben:

Das in der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 1990 unter der Nummer 7831-0092-001 verzeichnete Gehölz stockt auf einem steil nach Osten geneigten Altmoränenhang. Die Lage der Biotopfläche ist jedoch aufgrund der in den 1990er Jahren noch nicht hinreichend entzerrten Luftbilder ungenau und um etwa 15 m zu weit östlich eingetragen. Das Gehölz ist reich an jungen bis mittelalten Eschen und Vogelkirschen. Junge Bergahorne sind eingestreut. An Staucharten wurden Roter Hartriegel, Liguster, Schwarzer Holunder etc. festgestellt. Einige verwilderte Zwetschgen sind am Rand aufgekommen. Die Krautschicht ist lückig und wird v. a. am Hangfuß von nitrophilen Arten wie der Brennessel geprägt. Aufgrund der Dominanz von Baumarten gegenüber Straucharten ist das Gehölz trotz der geringen Breite von 5 – 15 m den Feldgehölzen mittlerer Ausprägung zuzuordnen.“

Angaben zum Artenschutz

Die bestehenden Obstbäume sind in der Zeit zwischen 01.10. - 28.02. zu roden, zur Vermeidung von Verbotstatbestände. Aufgrund des Ausgangszustandes ist eine weitergehende, vertiefende Prüfung im Hinblick auf den Artenschutz nicht erforderlich.

E 8.2 Schutzgut Boden

Durch die Einbezugssatzung wird Grünland bebaut. Die Beanspruchung der Nutzfläche kann nicht vermieden, lediglich minimiert werden. Durch die Bebauung in Zuordnung zum Ortsrand / Dorfgebiet ergibt sich eine kompakte Bebauung im Anschluss von Epfenhausen.

E 8.3 Schutzgut Wasser

Die geplante Wohnbebauung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, wie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Entsprechend geologischem Bericht ist mit Grundwasser ab ca. 4m unter Geländeoberkante zu rechnen. Das anfallende Dachflächenwasser kann auf dem Baugrundstück versickern.

Aufgrund des bestehendem Hangs auf der Westseite ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen.

E 8.4 Schutzgut Klima und Luft

Die geplante Wohnbebauung gliedert sich an die bestehende Bebauung an. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung durch die Wohnbebauung ist lediglich ein kleinräumiger Eingriff in das Schutzgut Klima zu erwarten.

E 8.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung gliedert sich an den Ort Epfenhausen an. Auf der Westseite von Epfenhausen findet sich eine landschaftsbildprägende, mit Gehölzen bestockte Hangleite.

Die Flurnummer 37/24 liegt am Hangfuß der Hangleite auf der Westseite und fällt leicht von Norden nach Süden (ca. 3%) bzw. leicht nach Osten (ca. 2%) ab.

Im Norden, Osten und Süden finden sich Gebäude der Ortschaft Epfenhausen.

Im Westen wird die Hangleite erhalten bzw. ein Schutzbereich festgesetzt zur Erhalt der Hangleite festgesetzt.

Auf der Ostseite, nördlich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehenden Obstbäume. Diese Obstbaumreihe wird zur Einbindung weiter geführt.

E 8.6 Bewertung/Einstufung Ausgangszustand

Durch die verdichtete Bauweise (auch im Hinblick auf das Schutzgut Boden) ist der Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Außenbereich in Kategorie II-Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Typ A hoher Versiegelungsgrad eingestuft. Es gilt somit ein Faktor von 0,8 – 1,0

Aufgrund der Anbindung an die bestehende Ortschaft und Ersatzpflanzung Obstbäume wird ein Ausgleichsfächenfaktor von 0,8 gewählt.

$$615\text{qm} \times 0,8 = 492\text{qm}$$

Ausgleichsfläche siehe Planzeichnung A 2

**Auszug aus Topografischer Karte ohne Maßstab zur Lage der Ausgleichsfläche
Teil von Fl. Nr. 91, Gem. Epfenhausen**

