



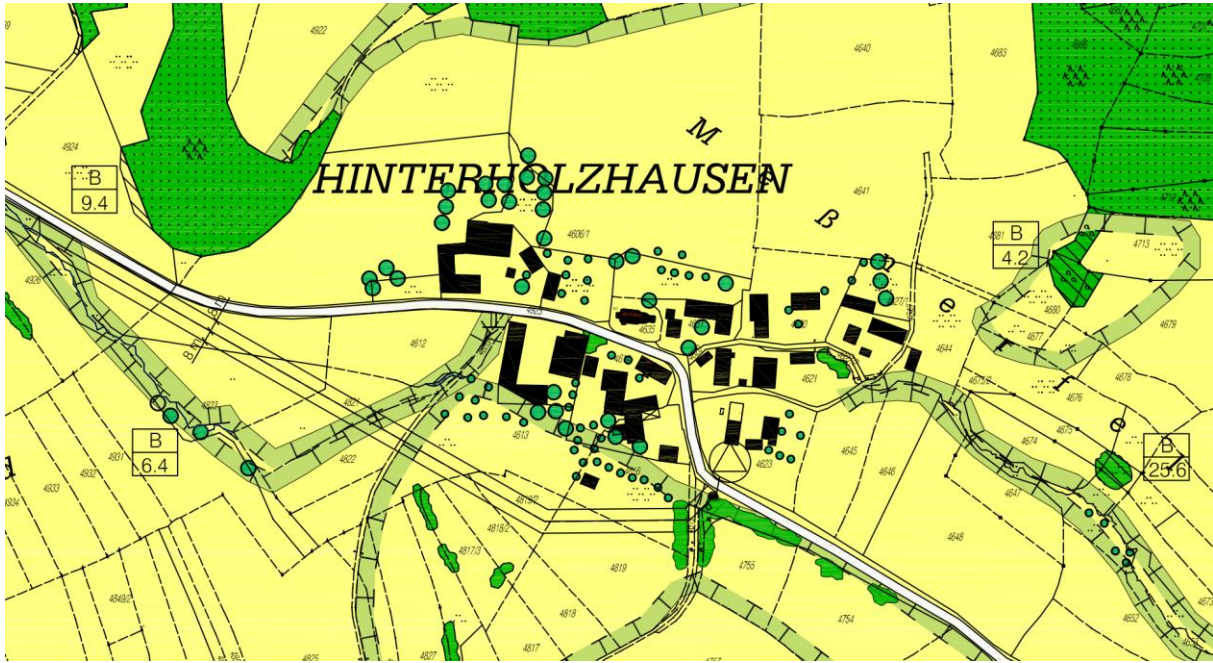
**Gemeinde Langenpreising
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Hinterholzhausen**

Begründung

20. März 2012

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher neun rechtswirksame Änderungen (1. bis 8. Änderung und 12. Änderung), die 9. Änderung wird derzeit durchgeführt, die Durchführung der 10. und 11. wurde beschlossen. Am 14. September 2010 hat der Gemeinderat Langenpreising die Aufstellung der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hinterholzhausen beschlossen. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



rungsmöglichkeiten haben, sind Handwerks- und Gewerbebetriebe in der Regel auf Innenbereichsflächen oder auf in Bebauungsplänen festgesetzte Baugebiete angewiesen. Die vorliegende Einbeziehung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Langenpreising zur Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude, zur Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Betriebe, zur Bewahrung und Revitalisierung der Dorfstruktur in den kleineren Ortsteilen. Die Fläche ist teils bebaut und im Übrigen durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die in der Satzung dargestellte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurde mit dem Landratsamt Erding, SG 41-2 Bauleitplanung abgestimmt.

3 Auswirkungen

3.1 Landwirtschaft

In Hinterholzhausen gibt es landwirtschaftliche Betriebe, deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten sind. Die Aufstellung der Satzung beeinträchtigt die Entwicklung dieser Betriebe nicht. Im Wesentlichen stellt die Satzung geltendes Baurecht lediglich dar, ohne es zu verändern. Somit ändern sich weder das zulässige Maß der baulichen Nutzung, noch die Schutzansprüche gegenüber Immissionen, die sich aus der Festsetzung von Baugebieten ergeben können. Nur am östlichen Ortsrand wird Baurecht auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 1.500 m² geschaffen, die eine bauliche Erweiterung eines Glasereibetriebs ermöglichen soll. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe durch diese geringfügige Erweiterung ist jedoch nicht zu erwarten. Keiner der Betriebe grenzt an diese Fläche oder ist auf die Fläche für eigene bauliche Erweiterungen angewiesen.

3.2 Überschwemmungsgebiet

In Hinterholzhausen gibt es ein Überschwemmungsgebiet des hundertjährigen Hochwassers des Hinterholzhausener Baches. Die vorliegende Satzung schafft im Bereich der Klarstellung kein neues Baurecht im Überschwemmungsgebiet. Im Einbeziehungsbereich ermöglicht die Satzung eine zusätzliche Bebauung, die jedoch außerhalb des überschlägig ermittelten Überschwemmungsgebietes liegt. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich verändert auch nicht die Anforderungen, die an ein dortiges Bauvorhaben hinsichtlich des Hochwasserschutzes gestellt werden. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 9. Oktober 2009 (1 CS 08.1999) erklärt: „Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Hochwasserabfluss sind nach Auffassung des Senats unabhängig davon im Rahmen der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu berücksichtigen, ob § 34 BauGB maßgeblich ist, weil es sich bei dem Gemeindeteil um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, oder das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, weil die Bebauung des Gemeindeteils nur als Splittersiedlung einzustufen ist.“

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bereich der Einbeziehungsfläche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, nach der vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden müssen. Die Gemeinde Langenpreising hat die Einbeziehungsfläche auf ein Minimum beschränkt, das nur die zur Erreichung des Planungsziels notwendige Fläche umfasst. Diese 1.500 m² große Fläche ist teilweise bebaut und besteht im Übrigen aus einer Wiese, die an den Randbereichen in einen Kiesweg übergeht und deren ökologische Funktion vom Rangieren großer Fahrzeuge beeinträchtigt ist. Die Gesamtfläche hat keine besondere Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die geringfügige zusätzliche Nutzung lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwarten, die ausgeglichen werden müssten.

4 Hinweise

4.1 Überschwemmungsgebiet

Im Lageplan der Satzung ist ein Überschwemmungsgebiet vermerkt. Es handelt sich um das Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers, das im Rahmen eines privaten Gutachtens überschlägig ermittelt wurde. Die Grenzen des Gebiets wurden bisher nicht amtlich ermittelt oder festgesetzt. Bei künftigen Bauvorhaben, die Auswirkungen auf Hochwasserabfluss oder Hochwasserrückhalt erwarten lassen, kann die Vorlage entsprechender Gutachten zu den Auswirkungen im Hochwasserfall durch den Bauherrn notwendig werden.

4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die katholische Filialkirche Kreuzerhöhung als Baudenkmal und der Bereich des Altortes Hinterholzhausen als Bodendenkmal erfasst. Auf die Schutzvorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

4.3 Wasserversorgung

Die Erschließung weiterer Grundstücke wurde vom Wasserzweckverband Berglerner Gruppe in Aussicht gestellt. Soweit für Bauvorhaben erhöhter Löschwasserbedarf notwendig wird, hat der Bauherr oder die Gemeinde dafür zu sorgen.

4.4 Stromversorgung

Hinterholzhausen wird über 0,4 kV-Niederspannungserdkabel mit elektrischer Energie aus der bestehenden Trafostation im Süden versorgt. Auch eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die elektrische Erschließung zusätzlicher Gebäude ist durch die Erweiterung des Niederspannungsnetzes der E.ON Bayern AG sichergestellt.

4.5 Immissionsschutz

Die Tierhaltung (Rinder) wird bei den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben auf den Flurstücken 4606/1, 4613 und 4621 ausgeübt. Bei der Verwirklichung immissionsrelevanter Bauvorhaben ist das Landratsamt Erding (Untere Immissionsschutzbehörde) entsprechend zu beteiligen.

4.6 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei als Sackgasse vorgesehenen, über 50 m langen Erschließungsstraßen ist ein sog. „Wendehammer“, der auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist, erforderlich. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich; dies ist bei geplanten Wendeanlagen zu überprüfen. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote, Z. 283 StVO, mit entsprechendem Zusatzzeichen) zu verfügen.

Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

5 Verfahren

Die Aufstellung der Satzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Für die Aufstellung werden gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.