

MARKT PILSTING



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HOFMARKSTRASSE“

§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fl.Nr. 287/3, Gemarkung Harburg

BEGRÜNDUNG / NATURSCHUTZRECHTL. AUSGLEICH

ENTWURFSFASSUNG VOM 21.07.2025

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

1. BEGRÜNDUNG

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Pilsting beabsichtigt im Ortsteil Harburg, Hofmarkstrasse den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl.Nr. 287/3 der Gemarkung Harburg.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung geeigneter Innenentwicklungsflächen (§1a Abs. 2 BauGB) im Sinne des LEP(s. LEP (Landesentwicklungsprogramm 2020) Ziel 3.2 - „... In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst *vorrangig* zu nutzen. ...“), sowie die Ergänzung von Flächen, die bereits durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Teilflächen, in die Einbeziehungssatzung, der betreffenden Flächen in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Hofmarkstrasse Harburg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben.

Die bauliche Nutzung des südlichen Ortsteiles von Harburg ist weitgehend bereits durch Wohnbebauung bzw. Mischbebauung geprägt. Auf der zur Einbeziehung vorgesehenen Fläche wird daher ebenfalls nur eine Mischbebauung im Sinne des §5 BauNVO - also MD zugelassen. Es handelt sich um die nördliche Fläche der betroffenen Fl.Nr.. Eine Entwicklung ist hier nur Richtung Ortsmitte ersichtlich, daher kann hier nicht von einer Entwicklung nach Aussen, sondern im Sinne des Gesetzgebers nach Innen, gesprochen werden. Gegenüber der anliegenden Sportflächen wird die notwendige Ausgleichsfläche eine Grundstückseingrünung liefern und den Rand der Bebauung definieren.

1.3. Lage und Topographie

Das Satzungsgebiet erstreckt sich süd der Ortschaft Harburg, von der aus auch die neue Dorfgebietsfläche über Hofmarkstrasser erschlossen wird. Im Norden schließt das Sportgelände an, im Westen und Osten schließt bestehende Bebauung an die Vorhabensfläche an. Die Fläche ist weitgehend unbewegt.

1.4. Erschließung

Die Straßen-Erschließung des Satzungsgebiets, die Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserbeseitigung sind durch vorhandene Anlagen gewährleistet. Der Schmutzwasserkanal liegt südlich in der Hofmarkstrasse.

1.5. Umweltbericht

Ein gesonderter Umweltbericht ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht Verfahrensbestandteil. Es müssen aber Angaben nach §2a Satz 2 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Begründung beigelegt werden.

- Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird in seiner Erholungswirkung, sowie auch durch zusätzlichen Lärm nur gering belastet.

- Schutzgut Boden

Landschaftsgliederung 1:1000000

Tertiärhügelland, Iller-Lechplatte und Donautal

Bodenkarte M. 1/25000

Nr. 64b - Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

Baugrund L,bn

Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen, mittlere Tragfähigkeit wechselhaft, mittel, teils hoch

- Schutzgut Wasser

Durch die Errichtung der Gebäude auf der Fläche werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Beläge und Zufahrten sind so auszugestalten, dass das Regenwasser ungehindert versickern kann. (Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Wassgeb. Decke etc.)

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein (Bodengutachten) ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen. Auf die NWFreiV, TrennGW und TRENNOG wird hingewiesen.

- Schutzgut Arten / Lebensräume

PnV : Hexenkraut-oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

ABSP : 064-C Gäulandschaften im Dungau

anliegende Biotop : keine anliegenden Biotop n. Online-Auskunft vorhanden.

Durch die Nutzung als intensive landwirtschaftliche Grünfläche entfallen auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Der Eingriff in die Grünlandflächen wird durch Pflanzbindungen geschmälert, weiterhin durch die dem Eingriff naheliegenden Ausgleichsflächen. Der Verlust an fruchtbarem Grünland durch Überbauung wird ausreichend kompensiert.

- Schutzgut Luft / Klima

Durch die Versiegelung der Fläche treten kleinklimatische Änderungen auf, die aber über die betroffene Fläche nicht hinaus wirken. Durch die Integration der Baukörper werden keine, über die Eingriffsfläche hinaus, zu erwartenden, negativen Auswirkungen entstehen.

- Schutzgut Landschaftsbild

Naturraum - Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.

Durch die Integration einer anliegenden Ausgleichsfläche = Minderung des Eingriffs.

Keine weiteren Auswirkungen durch die Integration der Baukörper zu erwarten. Einsehbarkeit und Fernwirkung werden durch die Lage innerhalb der Ortschaft nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Denkmal

Es werden durch die Integration eines neuen Baukörpers auf der Fläche keine Bodendenkmäler beeinträchtigt.

1.6. Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an, sowie indirekt an die Sportgeländeflächen von Harburg.

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

Lärmeinwirkungen können beim Betrieb der Sportplätze entstehen. Die Lärmbelastung durch den Spielbetrieb sind zu dulden.

1.7. Eingriffsregelung

A. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch die Einbeziehungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - hier im speziellen der Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Aussenbereich des Lfu.

B. Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann auf die in der Satzung beinhalteten Flächen beschränkt werden, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht erwartet werden.

Ergebnis

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (**G11 - Grünland intensiv**) einzustufen. Die beinhalteten Flächen sind somit nach der Arbeitshilfe prädestiniert für das Heranziehen der einfachen Bilanzierung.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet hat eine Größe von Gesamt 3.639 qm. Wobei sich aus der Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche nur eine Eingriffsfläche von 811qm ergeben.

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Die zulässigen Eingriffe in der Einbeziehungssatzung werden den jeweiligen Kategorien zugewiesen. Der notwendige Ausgleich Gesamt und auch die zur Herabsetzung des Eingriffsfaktors notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind anliegend an der Planfläche.

Festlegung des Kompensationsfaktors

Nach Arbeitshilfe Kompensationsumfang 30% der betroffenen Fläche
= 811 qm x 0,30 = 243,30 qm

Berechnung:

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleich
811 qm	0,3	243,3 qm

Ausgleichsbedarf Gesamt

244 qm

**Ausgleichsfläche / extensives Grünland mit Obstbäume auf dem Grundstück
Gesamt = 430 qm**

Überschuss 186 qm

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen der einfachen Arbeitshilfe ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von Gesamt 244 qm für die Einbeziehungssatzung erforderlich. Der notwendige Ausgleich wird anliegend nachgewiesen. Der notwendige Ausgleich ist somit ausreichend gedeckt.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Private Grünflächen / Ausgleichsflächen (Anlage extensiv genutzte Flachlandmähwiese)

Am nördlichen Grundstücksrand ist innerhalb des nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereiches eine extensive Wiesenfläche anzulegen. Diese ist mit Obstbäume nach Plandarstellung zu bepflanzen - Zielbiotopstruktur B431 (s. Grünordnerische Festsetzungen)

Anlage einer mesophilen Hecke als Grundstückseingrünung

Die notwendige Grundstückseingrünung wird im Westen und Osten über die Anlage einer mesophilen Hecke bereitgestellt. Die Anlage, sowie die Pflege sind in den grünordnerischen Festsetzungen vermerkt.

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Kompensation des Eingriffs direkt anliegend an den Eingriffsbereich.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 430 qm zur Verfügung. Der Eingriff kann somit über das notwendige Maß hinweg vollständig kompensiert werden.

1.8. Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a (2) BauGB

Nach § 1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Der Markt Pilsting verfolgt gemäß §1 (5) BauGB prioritär die Strategie qualifizierter Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Vorhabenfläche ist als Innenentwicklungsfläche umschlossen von Bebauung und bereits intensiver Nutzung prädestiniert für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

HINWEISE

Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind durch eine beschränkte Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dingolfing-Landau - Unter Naturschutzbehörde dauerhaft zu sichern. Eine Meldung, sowie eine Abnahme der fertigen Ausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.

Die Müllsammelbehälter sind selbstständig zur nächsten Abholmöglichkeit zu verbringen. Eine geregelte Abfuhr von den Grundstücken ist nicht gewährleistet, wenn keine Wendemöglichkeit besteht.

BEGRÜNDUNG
MARKT PILSTING
Einbeziehungssatzung
Hofmarkstrasse Harburg

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Erstellt:

Eichendorf, 21.07.2025



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de