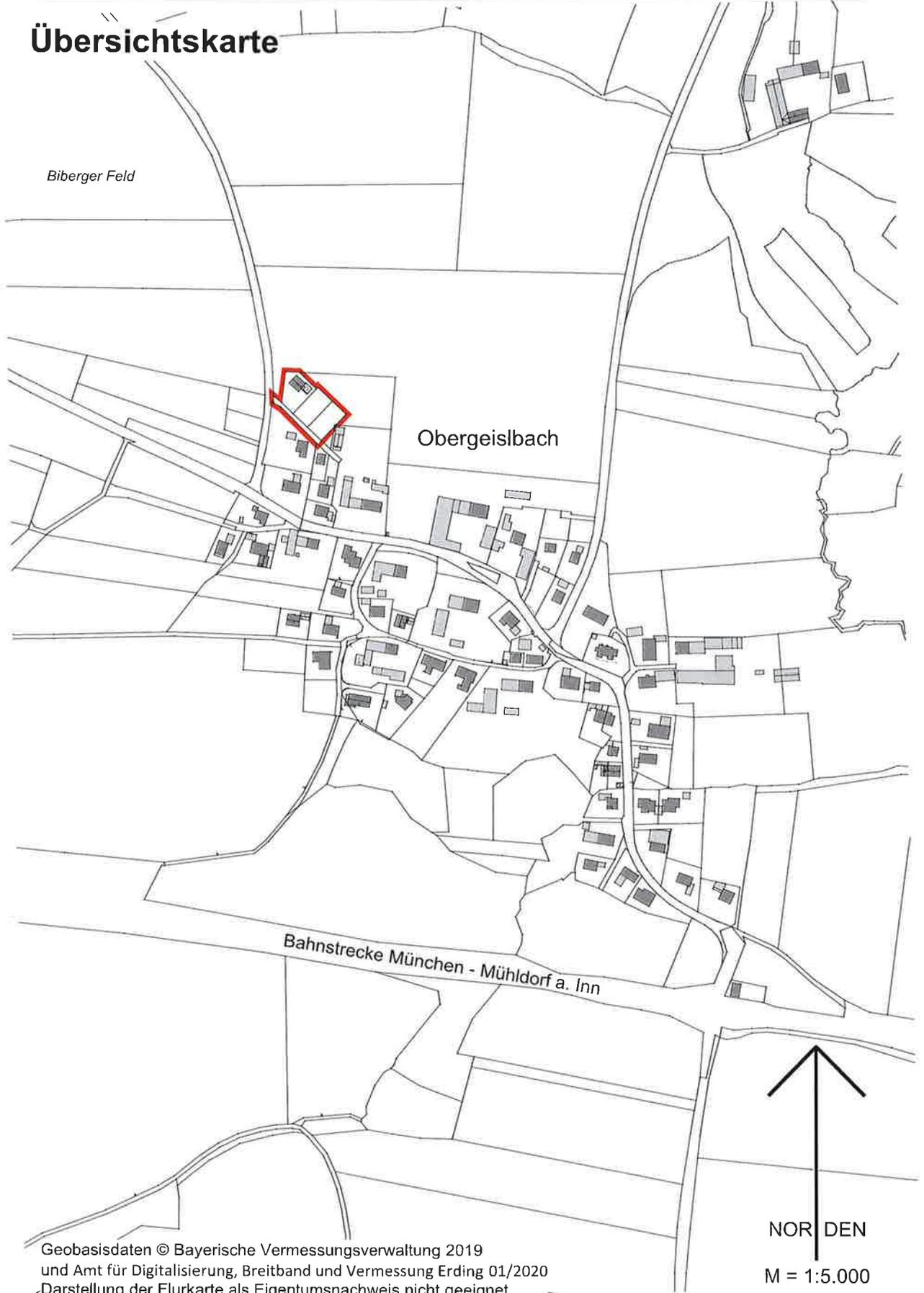


Gemeinde	<b>Lengdorf</b> Lkr. Erding
Einbeziehungssatzung	<b>Obergeislbach Nord-West, 1. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Specht <span style="float: right;">QS: Seis</span>
Aktenzeichen	LED 2-49
Plandatum	10.12.2020 (Satzungsbeschluss) 13.08.2020 (Vorabzug 2. Entwurf) 10.03.2020 (Entwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, sowie §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Einbeziehungssatzung.

# Übersichtskarte

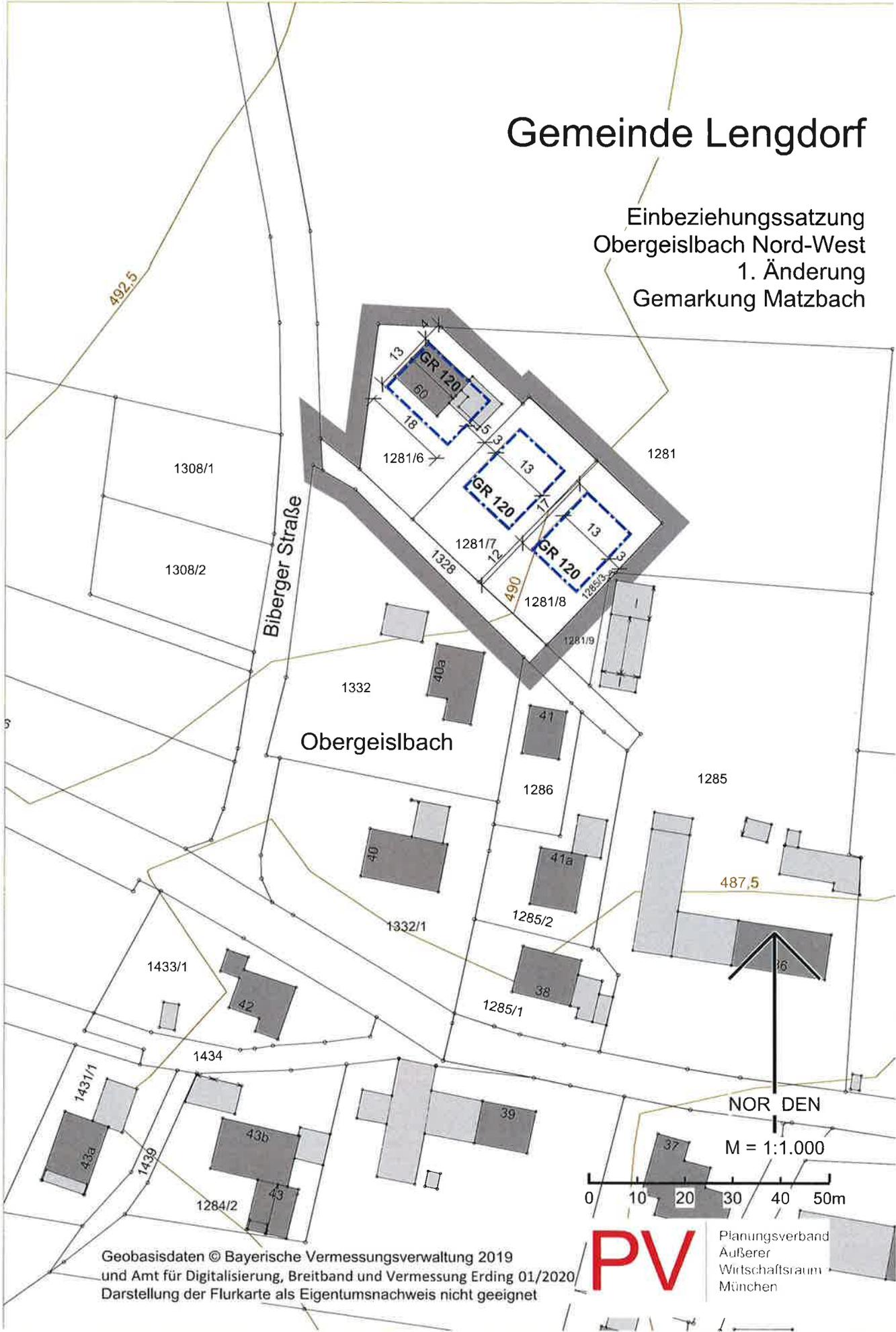


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
und Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding 01/2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

NOR DEN  
M = 1:5.000

# Gemeinde Lengdorf

Einbeziehungsatzung  
Obergeislbach Nord-West  
1. Änderung  
Gemarkung Matzbach



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
und Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding 01/2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

**PV** Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

## Präambel

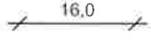
Diese Einbeziehungssatzung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung für das Gebiet Obergeislbach Nord-West, umfassend die Grundstücke 1281/6, 1281/T und 1328/T Gmkg. Matzbach, in der Fassung vom 09.06.2015, in Kraft getreten am 06.08.2015.

## A Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 2 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 qm
- 3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 4  Baugrenze
- 5 Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 6 Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude : 28°- 40°
- 7 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 8 20 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen H 3xv, mDb, STU 18 – 20 cm (mindestens 2. Wuchsordnung) und Sträuchern der Pflanzqualität vStr., 5 Tr., 100 - 150 cm im Verhältnis von 1:10 zu begrünen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander darf max. 2 m betragen. Die Durchgängigkeit der Gehölzfläche für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mindestens die Hälfte der Pflanzfläche ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu situieren.
- 9 Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge vor der Garage wird als Stellplatz angerechnet.
- 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für Hinterliegergrundstücke dinglich zu sichern.

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1328 Flurstücknummer, z. B. 1328
- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

- 4  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände
- 6 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist soweit möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- 7 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit müssen weiterhin gewährleistet sein. Es ist dafür zu sorgen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht werden können. In geringer Entfernung zum Planungsgebiet liegen zwei Betriebe, die Landwirtschaft betreiben. Beide Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden. Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch z.B. Hecken oder Bäumen auszugleichen, sollte ein Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden.
- 8 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 9 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 10 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 11 Telekommunikationslinien  
Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt wird. Es ist darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert bzw. beschädigt wird.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - verwiesen. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....19.01.2021.....  
.....i.A. B. Specht.....  
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Lengdorf, den .....1.0.FEB.2021.....  
.....Michèle Forstmaier.....  
Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am 10.03.2020 gefasst und am 27.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.05.2020 bis 15.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.03.2020 gegeben. (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.05.2020 bis 15.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.03.2020 gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
4. Der geänderte 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2020 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den 10. FEB. 2021

*Michèle Forstmaier*

Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

7. Ausgefertigt



Lengdorf, den 10. FEB. 2021

*Michèle Forstmaier*

Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 11. FEB. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.



Lengdorf, den 12. FEB. 2021

*Michèle Forstmaier*

Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

Gemeinde

**Lengdorf**

Lkr. Erding

Einbeziehungssatzung

**Obergeislbach Nord-West, 1. Änderung**

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Specht

QS: Seis

Aktenzeichen

LED 2-49

Plandatum

10.12.2020 (Satzungsbeschluss)  
13.08.2020 (2. Entwurf)  
10.03.2020 (Entwurf)



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne .....	6
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage .....	7
4.2	Nutzungen.....	7
4.3	Eigentumsverhältnisse .....	8
4.4	Erschließung .....	8
4.5	Emissionen .....	8
4.6	Flora/ Fauna.....	8
4.7	Boden.....	9
4.8	Denkmäler.....	9
4.9	Wasser.....	10
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsregelung</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet liegt eine rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung aus dem Jahr 2015 vor (in der Fassung vom 09.06.2015).

Aufgrund des Antrags eines Anwohners zur Änderung der Einbeziehungssatzung sah sich die Gemeinde Lengdorf veranlasst über die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Obergeislbach Nord-West zu beraten. Der Antragsteller (Eigentümer von Grundstück Flur Nr.: 1281 und 1285 Gemarkung Matzbach beabsichtigt die Grundstücke zu verkaufen. Die neuen Eigentümer beabsichtigen dort statt eines Einzelhauses zwei Einzelhäuser zu errichten. Der Änderungswunsch wurde im Rahmen der Planung geprüft. Die Gemeinde begrüßt die moderate Nachverdichtung, die gemäß Rahmenplan für den Ortsteil Obergeislbach (in der Fassung vom 27.02.2019) bereits vorgesehen ist. Der Geltungsbereich wird an die neue Grundstücksgrenze im Osten angepasst.

Diese Einbeziehungssatzung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung für das Gebiet Obergeislbach Nord-West, umfassend die Grundstücke Flur Nr.: 1281/6, 1281/T und 1328/T Gmkg. Matzbach, in der Fassung vom 09.06.2015, in Kraft getreten am 06.08.2015.

Zwischenzeitlich wurden die Teilstücke der Grundstücke vermessen und verkauft. Die aktuelle Flurstücketeilung wurde in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Aufgrund der geänderten Eigentümerverhältnisse sind nun folgende Flurstücke im Umgriff des Geltungsbereichs: 1281/6, 1281/7, 1281/8, 1285/3 und 1328/T alle Gmkg. Matzbach.

Ziel der Satzung ist es, den dörflichen Charakter von Obergeislbach zu erhalten, zugleich aber das geplante Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. Es soll sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## 2. Verfahren

Die städtebaulichen Voraussetzungen für 1. Änderung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt:

Die Einbeziehung einzelner im Außenbereich gelegener Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil setzt voraus, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs entsprechend geprägt sind und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Einbeziehung dieser Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB notwendig und gegeben.

Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen.

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umgebenden wohnnutzungsgeprägten Grundstücke sind dem anschließenden Dorfgebiet zugeordnet. Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden sich in größerem Abstand (ca. 380 m) weiter südöstlich. Darüber hinaus stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan am westlichen Ortsrand von Obergeislbach Wohnbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens berichtigt.

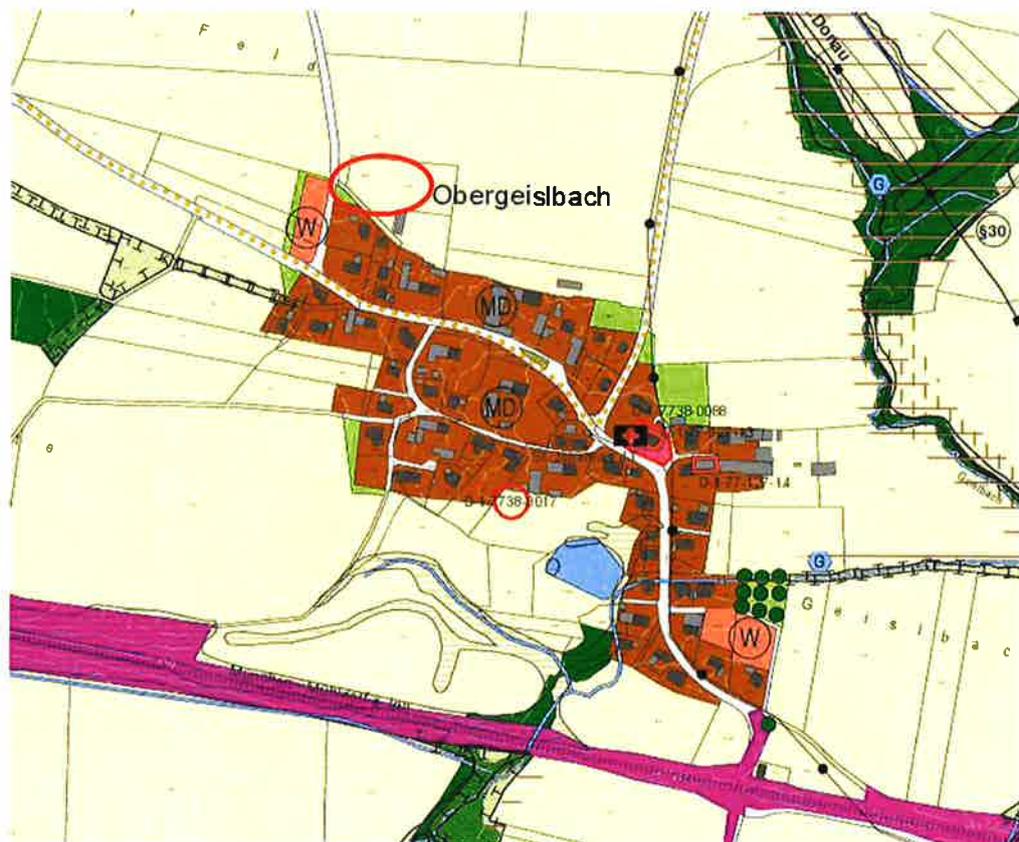


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2015, ohne Maßstab, Markierung Plangebiet: rote Ellipse

### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht die Einbeziehungssatzung für das Gebiet Obergeislbach Nord-West, umfassend die Grundstücke Flur Nr.: 1281/T und 1328/T Gmkg. Matzbach, in der Fassung vom 09.06.2015. Für den Geltungsbereich wurden zwei Bauflächen mit einer GR von jeweils 120 festgesetzt. Das nördliche Bauflächen wurde bereits bebaut. Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig. Die Wandhöhe ist auf 4,5 m festgesetzt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-35° zulässig.

Auf dem südlichen Grundstück sollen nun zwei Einzelhäuser statt einem errichtet werden. Daher ist eine Änderung der Einbeziehungssatzung notwendig.

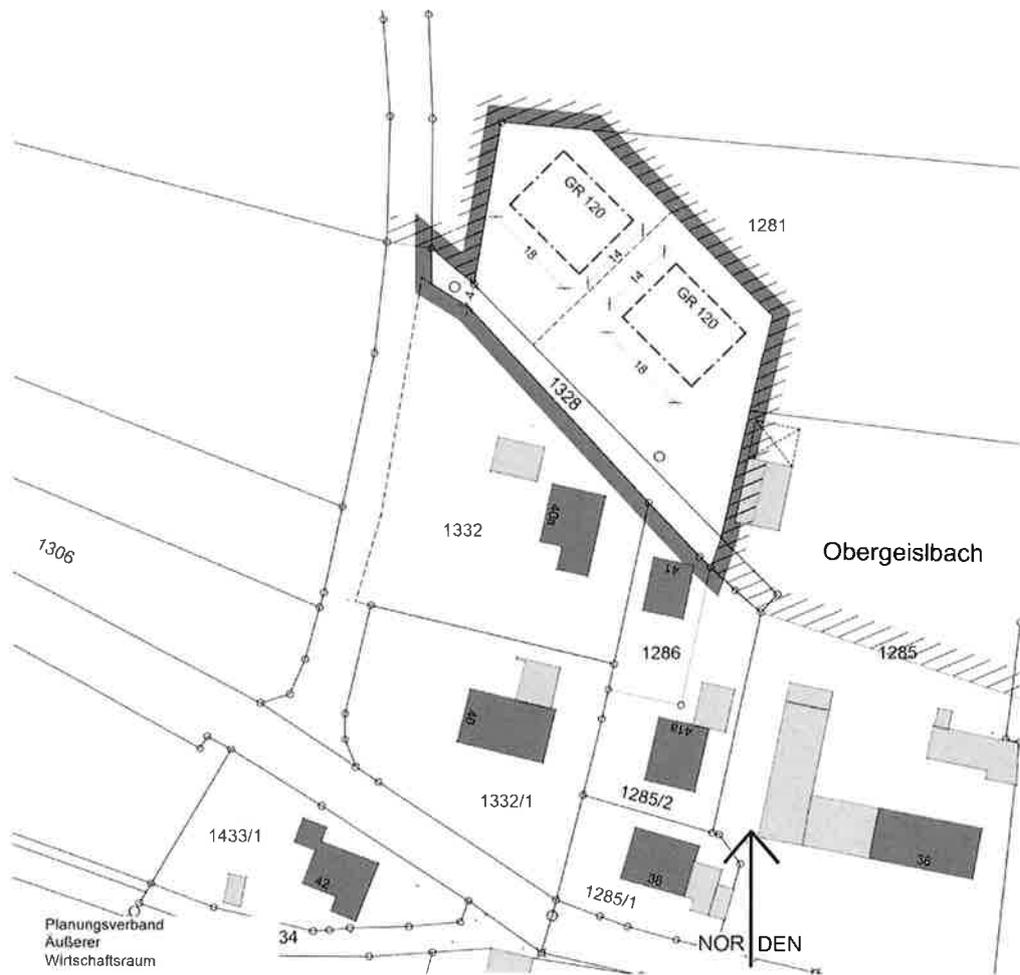


Abb. 2 Einbeziehungssatzung für das Gebiet Obergeislbach Nord-West, umfassend die Grundstücke 1281/T und 1328/T Gmkg. Matzbach

### 3.3 Städtebauliche Rahmenpläne

Für den Ortsteil Obergeislbach Gemarkung Matzbach der Gemeinde Lengdorf wurde in den Jahren 2018/2019 unter aktiver Einbindung der Bürger ein Rahmenplan erstellt. Ziel der Planung war es, den Handlungsbedarf zu ermitteln und den Ortsteil nachvollziehbar und nachhaltig zu entwickeln. Im Mai 2019 verabschiedete der Gemeinderat den koordinierenden Rahmenplan als Leitlinie für zukünftige Bauleitplanungen und Bauanfragen. Es besteht eine Bindungswirkung durch Beschluss des Gemeinderats gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Für die gegenständliche Einbeziehungssatzung sieht der Rahmenplan zu dem bereits gebauten nördlichen Gebäude, zwei weitere Einzelhäuser vor. Diese Planung soll durch die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung umgesetzt werden.

Die Gebäude werden über einen Feldweg (Flur Nr. 1328), der von der Bibberger Straße abzweigt, erschlossen. Der Rahmenplan sieht eine Durchgrünung der Grundstücke sowie eine Ortsrandeingrünung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden vor.



Abb. 3 Ausschnitt Rahmenplan der Gemeinde Lengdorf für den Ortsteil Obergeislbach in der Fassung vom 27.02.2019; Markierung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung Obergeislbach Nord-West: grau

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Obergeislbach. Der Ortsteil liegt wiederum nordwestlich des Hauptortes der Gemeinde Lengdorf. Westlich von Obergeislbach befindet sich die Gemeinde Walpertskirchen. Der Ortsteil Obergeislbach ist vom Hauptort Lengdorf durch die südlich verlaufende Bahnstrecke München – Mühldorf a. Inn getrennt. Gut zwei Kilometer östlich befindet sich der Regionalbahnhof Thann-Matzbach.

Der Geltungsbereich wird nordöstlich durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, südlich durch wohnnutzungsgeprägte Bebauung und westlich durch die Biberger Straße, begrenzt.

Er umfasst die Flurstücke 1281/6, 1281/7, 1281/8, 1285/3 und 1328 (teilw.) alle Gemarkung Matzbach.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 490 ü. NHN, nach Nordwesten leicht ansteigend.

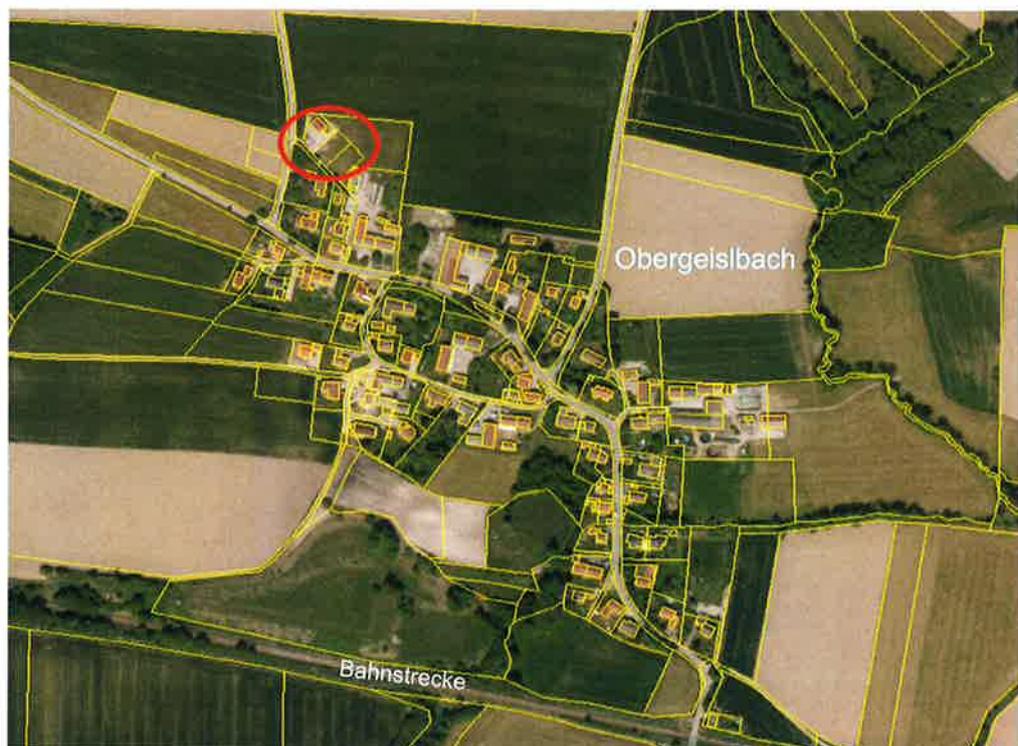


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2019

### 4.2 Nutzungen

Der Ortsteil Obergeislbach ist hauptsächlich als Dorfgebiet ausgewiesen. Das Dorf weist eine ausgeglichene Nutzungsmischung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und einzelnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auf.

Südlich des Plangebiets befinden sich Einzelhäuser mit Wohnnutzung auf großzügig angelegten Grundstücken mit erhaltenswerten Grünstrukturen.

Westlich der angrenzenden Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 42, Biberger Feld, für den Ende 2018 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit vier Baugrundstücken für Einzel- bzw. Doppelhäuser fest.

Im Ortskern von Obergeislbach, nördlich der Hauptstraße befindet sich die denkmalgeschützte Filialkirche St. Johannes d. Täufer.

#### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum

#### **4.4 Erschließung**

Das Plangebiet kann durch die westlich angrenzende Biberger Straße erschlossen werden. Von dieser zweigt ein öffentlich gewidmeter Weg, über den die Grundstücke zugänglich sind, ab.

Die vorliegende Satzung schafft kein unmittelbares Baurecht. Auf Ebene des Bauantrags ist die erforderliche Erschließung nachzuweisen (Straße, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien).

Eine Anbindung an den Schulbus ist, mit der an der Hauptstraße gelegenen Haltestelle in fußläufiger Entfernung, gegeben. Der nächstgelegene Regionalbahnhof befindet sich ca. 2 km östlich von Obergeislbach.

#### **4.5 Emissionen**

Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Erreichbarkeit müssen weiterhin gewährleistet sein. Es ist dafür zu sorgen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten erreicht werden können. In geringer Entfernung zum Planungsgebiet liegen zwei Betriebe, die Landwirtschaft betreiben. Beide Betriebe dürfen in der Ausübung und Entwicklung durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden. Um den Nachteil einer künftigen Beschattung durch z.B. Hecken oder Bäumen auszugleichen, sollte ein Mindestabstand von 4 m zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden.

#### **4.6 Flora/ Fauna**

Der Ortsteil Obergeislbach liegt eingebettet im Isar-Inn-Hügelland. Er verfügt über viele raumprägende Gärten und Gehölzbestände und einen von Wald und Wiesen eingefassten Weiher. Der Ort ist von landwirtschaftlichen Ackerflächen umgeben.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur-, Vogel-, oder Landschaftsschutzgebiet und kein Natura 2000-Gebiet.

In der näheren Umgebung des Ortsteils befinden sich verschiedene Ökoflächen. Östlich entlang des Bachlaufs liegt ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet. Südlich und östlich des Ortes liegen verschiedene Biotopkartierungen (siehe Abb. 5). Eine Beeinträchtigung ist durch den gegebenen Abstand zum Plangebiet nicht zu befürchten.



Abb. 5 Biotopkartierung Flachland (rot schraffiert), Ökoflächen (lila schraffiert), Fauna-Flora-Habitat Gebiete (braun schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2019

#### 4.7 Boden

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.

#### 4.8 Denkmäler

##### 4.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunde wird hingewiesen.)

Die nächstgelegene Bodendenkmäler liegen ca. 350 m südöstlich:

1. D-1-7738-0088: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und

Funde im Bereich der Kath. Ferialkirche St. Johannes d. T. von Obergeislbach.  
2. D-1-7738-0017: Verebner Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

#### 4.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 350 m südöstlich:  
D-1-77-127-13, Kath. Ferialkirche St. Johannes d. T.

Eine Beeinträchtigung ist durch den gegebenen Abstand zum Plangebiet nicht zu befürchten.



Abb. 6 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 12/2019

## 4.9 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten sowie wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

### 4.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 12.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

## 5. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Es werden drei statt zuvor zwei Einzelhäuser festgesetzt. Aufgrund der umliegenden Bebauung ist eine Änderung auf drei Einzelhäuser statt zwei Einzelhäuser vertretbar. Die Nachverdichtung von Innenbereichsflächen ist nachhaltig und wird von der Gemeinde begrüßt. Ziel der Festsetzungen ist es eine städtebauliche sowie gestalterische Orientierung an die Eigenart der näheren Umgebung zu geben.

Die Grundfläche wird einheitlich auf maximal 120 qm festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird mittels Bauräumen vorgeschrieben.

Zur Vermeidung von ortsuntypischen Bauten werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 40° festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten.

Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der Umgebung ab.

Zur Eingrünung der Grundstücke werden Festsetzungen zur Baum- und Strauchpflanzung getroffen. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Pflanzarten zu verwenden. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

## 6. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude auf dem Flurstück 1281 der Gemarkung Matzbach wird Intensivgrünland überbaut. Es kann angesichts der Grundstücksgröße und der erfahrungsgemäß zu erwartenden Eingrünung auf die Festsetzung einer Ausgleichsfläche verzichtet werden.

Folglich wird davon ausgegangen, dass aufgrund folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vollständig kompensiert werden können:

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen,
- Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Baugrundstück,
- Ortsrandeingrünung,
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen.

## 7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich 2427 qm

Gemeinde

Lengdorf, den

10. FEB. 2021

Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier