

Gemeinde

# Lengdorf

Lkr. Erding

Innenbereichs- Klarstellungs-  
und Ergänzungssatzung

Grenzen der im Zusammenhang  
bebauten Ortsteile im Ortsbereich von  
Obergeislbach, 3. 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 2-54

Plandatum

11.11.2021 (Satzungsbeschluss)  
28.06.2021 (Entwurf)

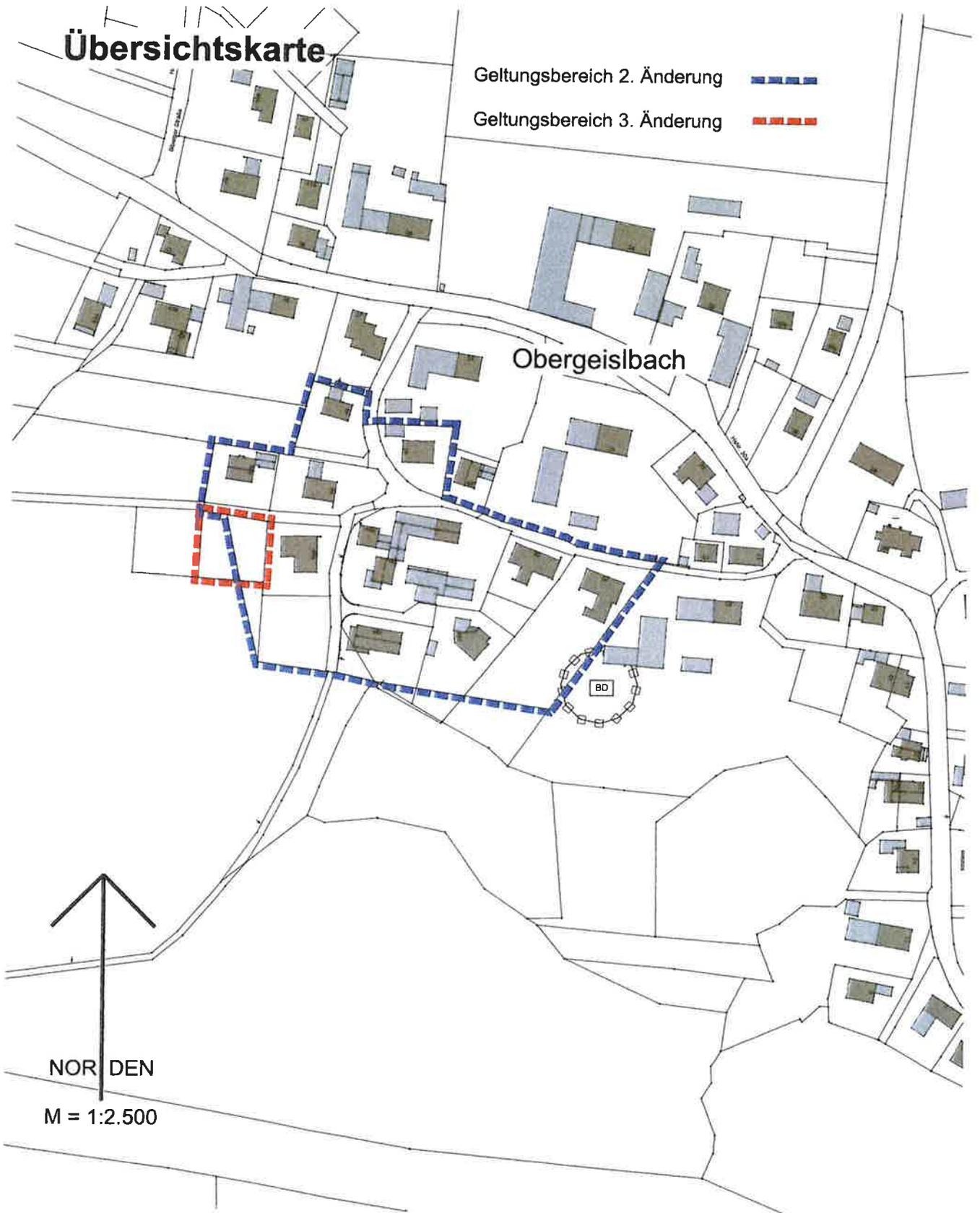
## Satzung

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 Satzung.

# Übersichtskarte

Geltungsbereich 2. Änderung 

Geltungsbereich 3. Änderung 



Obergeiselbach

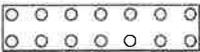
BD

NOR DEN

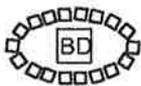
M = 1:2.500



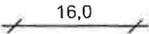
## A Satzung

- § 1 Diese Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Ortsabrundungssatzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf in der Fassung vom 28.09.1995 sowie die 1. Änderung der Innenbereichs-Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf in der Fassung von 01.10.2004 und die 2. Änderung in der Fassung vom 29.07.2010.
- § 2 Im Südwestbereich der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf, werden die Grenzen nach Maßgabe der beiliegenden Planzeichnung (M 1:1000) festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Von der Satzung wird folgendes Grundstück der Gemarkung Matzbach erfasst: Fl.Nr. 1423/2.
- § 3 Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit.
- § 4 Auf den einbezogenen Flächen dürfen nur zu Wohnzwecken dienende Vorhaben durchgeführt werden. Es sind nur Wohngebäude als Einzelhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. In gestalterischer Hinsicht ist dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB besonderes Gewicht beizumessen.
- § 5  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

## B Nachrichtliche Übernahme

- 1  Bodendenkmal D-1-7738-0017:  
Verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

## C Hinweise

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- 2  Baugrenze
- 3  bestehende Grundstücksgrenze
- 4  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

- 5            454                            Flurstücksnummer, z. B. 454
- 6                        bestehende Bebauung
- 7                        Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 487,5 m ü NHN
- 8                        Fläche für Garagen, Geräteräume und Stellplätze
- 9            **Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9.1        **Artenschutz**  
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         **Denkmalschutz**  
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         **Altlasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 12         **Brandschutz**  
Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.  
  
Die öffentlichen 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 die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.  
  
Soweit erforderlich, sind auf den Privatgrundstücken die notwendigen Flächen für die Feuerwehr durch die Bauherren herzustellen und zu sichern.
- 13         **Emissionen**  
Die Fläche im Planungsgebiet grenzt im Süden und Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Es ist weiterhin Sorge zu tragen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit dieser Fläche gewährleistet wird, auch mit mo-

dernen landwirtschaftlichen Arbeitsmaschinen und -geräten. Ebenso befinden sich im Osten landwirtschaftlich geführte Betriebe. Beide landwirtschaftliche Betriebe dürfen durch dieses Bauvorhaben für zukünftige Betriebsentwicklungen nicht beeinträchtigt werden.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einrichtungen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der südlich gelegenen Bahnanlagen, entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

14

#### Grenzbepflanzung

Bezüglich potentieller Grenzbepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. 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 20.12.2021

B. Spörl

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Lengdorf, den 27. JAN. 2022

Michèle Forstmaier

Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Änderung der Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) beschlossen.
2. Der Entwurf der o. g. Satzung in der Fassung vom 28.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der o. g. Satzung in der Fassung vom 28.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 20.09.2021 beteiligt.
4. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2021 die Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) in der Fassung vom 11.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den 27. JAN. 2022  
Michèle Forstmaier  
Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

5. Ausgefertigt



Lengdorf, den 27. JAN. 2022  
Michèle Forstmaier  
Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

6. Der Satzungsbeschluss zur Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) wurde am 28. JAN. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung 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 Satzung 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 31. JAN. 2022  
Michèle Forstmaier  
Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier

Gemeinde

# Lengdorf

Lkr. Erding

Innenbereichs- Klarstellungs-  
und Ergänzungssatzung

## Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich von Obergeislbach, 3. 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 2-54

Plandatum

11.11.2021 (Satzungsbeschluss)  
28.06.2021 (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 .....	7
3.4	Lage.....	7
3.5	Nutzungen.....	8
3.6	Erschließung .....	9
3.7	Emissionen .....	9
3.8	Flora/ Fauna.....	9
3.9	Boden.....	10
3.10	Denkmäler.....	10
3.11	Wasser.....	11
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung .....</b>	<b>13</b>
4.1	Art und Maß der Nutzung .....	13
4.2	Eingriff, Ausgleich .....	13
4.3	Artenschutz .....	15
4.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
<b>5.</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>16</b>
5.1	Bahnstrecke 5600 München - Mühldorf.....	16
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Südwestbereich der Ortschaft Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf liegt die rechtsverbindliche zweite vereinfachte Änderung der Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsteil Obergeislbach (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) aus dem Jahr 2010 vor (in der Fassung vom 29.07.2010).

Aufgrund des Antrags eines Anwohners zur Änderung der Satzung sah sich die Gemeinde Lengdorf veranlasst über den Umgriff und die Festsetzungen der Satzung zu beraten. Der Antragsteller beabsichtigt am westlichen Ortsrand auf Flurstück 1423/2 ein Wohngebäude zu errichten. Das Flurstück befindet sich derzeit ca. zur Hälfte im Außenbereich. Der Änderungswunsch wurde im Rahmen der Planung geprüft. Die Gemeinde begrüßt die Einbeziehung des östlichen Teilstücks des Flurstücks, 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 Westen angepasst.

Diese 3. Änderung der Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsteil Obergeislbach ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsteil Obergeislbach (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung), in der Fassung vom 28.09.1995, in Kraft getreten am 27.09.1999 sowie die 1. Änderung der Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsteil Obergeislbach in der Fassung vom 01.10.2004, in Kraft getreten am 04.01.2005 und die zweite vereinfachte Änderung der Satzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsteil Obergeislbach (Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) in der Fassung vom 29.07.2010 in Kraft getreten am 24.08.2010.

Nach neuer Ausdrucksweise handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3. Da es sich um die 3. Änderung der Satzung handelt, wird der bisherige Name beibehalten.

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. Die ausgearbeitete Rahmenplanung für Obergeislbach in der Fassung vom 27.02.2019 soll der 3. Änderung der Satzung zu Grunde gelegt werden.

## 2. Verfahren

Die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung sind erfüllt. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist vorhanden. Der Innenbereich wird maßvoll erweitert. Auf der gegenüberliegenden Seite der einzubeziehenden Fläche befindet sich bereits eine Bebauung. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Satzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen und es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Da durch diese Satzung eine Veränderung der planungsrechtlichen Situation erfolgt, ist die Beteiligung geboten. Vorhaben nach § 29 BauGB, die vor Satzungserlass nach § 35 BauGB zu beurteilen waren, unterfallen nach Inkrafttreten der Satzung dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

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 Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die einzubeziehende Fläche am südwestlichen Ortsrand ist als Fläche für Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung dargestellt. Sie steht der Ergänzungssatzung nicht entgegen. Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen weder mit oder ohne Tierhaltung im Geltungsbereich.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens berichtigt.

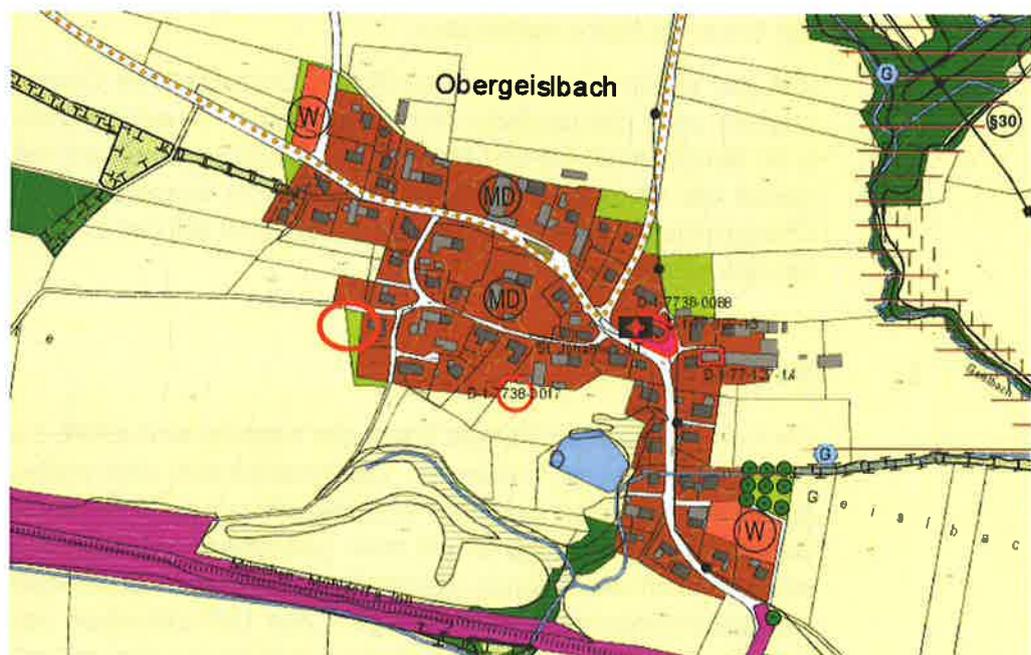


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 2015, ohne Maßstab, Markierung Plangebiet: rote Ellipse

### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen



Abb. 2 Planzeichnung: Ortsabrundungssatzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf in der Fassung vom 28.09.1995

Die ursprüngliche Ortsabrundungssatzung diente der Klarstellung, dass die im Umgriff befindlichen Flächen sich nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit von § 29 sowie § 34 BauGB richten. Zudem wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich nur Wohngebäude als Einzelhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind und Garagen nur wie im Lageplan bezeichnet zulässig sind. Die restlichen Darstellungen dienten als Hinweise.



Abb. 3 Planzeichnung: 1. Änderung der Innenbereichs- Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf in der Fassung von 01.10.2004

In der 1. Änderung der Satzung blieben der Geltungsbereich sowie die textlichen Festsetzungen gleich. Die Bezeichnung änderte sich von Ortsabrundungssatzung in Innenbereichs- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Bauräume von Flurstück Nr. 1278, 1511/1, 1278/3 und 1514 wurden geändert. Die Darstellung der Erschließungsfläche zum Flurstück Nr. 1278/3 wurde angepasst.



Abb. 4 Planzeichnung: 2. Änderung der Innenbereichs- Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für die Festsetzung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Ortsbereich Obergeislbach, Gemeinde Lengdorf in der Fassung von 29.07.2010

In der 2. Änderung der Satzung wurde das Flurstück Nr. 1443/2 im Nordwesten mit einbezogen. Die textlichen Festsetzungen blieben gleich.

### 3.3 Städtebauliche Rahmenpläne



Abb. 5 Ausschnitt Rahmenplan der Gemeinde Lengdorf für den Ortsteil Obergeislbach in der Fassung vom 27.02.2019; Markierung des Geltungsbereichs der Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Obergeislbach, 3. Änderung: rot (2. Änderung: blau)

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 Innenbereichssatzung sieht der Rahmenplan zu den bereits bestehenden Gebäuden im Westen ein weiteres Einzelhaus vor. An der Stelle der beiden dargestellten Häuser auf Flurstück Nr. 1514 und 1508/2 waren bereits in der rechtsverbindlichen 2. Änderung der Innenbereichssatzung Bauräume vorgesehen. Der Pfeil im Süden kennzeichnet den zu erhaltenden Ortsrand, die schraffierte Grünfläche, die zu erhaltende Grünstruktur. Die Bäume stellen die Eingrünung der privaten Grundstücke dar. Die ockerfarbene gepunktete Linie stellt eine geplante Fußwege-Verbindung zum Weiher dar.

Die Vorgaben der Rahmenplanung sollen durch die 3. Änderung der der Innenbereichs-, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umgesetzt werden.

### 3.4 Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen 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 südlich und westlich durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, nördlich und östlich durch „Dorfgebiets-“ geprägte Bebauung, begrenzt.

Er umfasst das Flurstück Nr. 1423/2 Gemarkung Matzbach.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 487,5 ü. NHN.



Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02.02.2021, Markierung Plangebiet: roter Kreis

### 3.5 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 störenden Gewerbebetrieben auf.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich Einzelhäuser mit Wohnnutzung auf großzügig angelegten Grundstücken mit erhaltenswerten Grünstrukturen.

Nordöstlich auf Flurstück Nr. 1276 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

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

Die Bahnstrecke verläuft südlich in ca. 220 m Entfernung.

### 3.6 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Ringstraße, die südlich der Hauptstraße verläuft erschlossen. Von dieser zweigt eine Straße die nach Süden hin in einem landwirtschaftlich Weg mündet ab. Von der nach Süden hin verlaufenden Straße zweigen wiederum zwei Privatwege ab. Der Weg auf Flurstück Nr. 1424 ist gewidmet als öffentlicher Feld- und Waldweg (nicht ausgebaut). Der Weg auf Flurstück Nr. 1278/6 befindet sich derzeit noch in Privatbesitz. Es besteht ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde. Die Gemeinde wird Eigentümerin des Grundstücks werden und daraufhin wird die Straße zur Ortsstraße gewidmet werden.

Straßennamen sind nicht vorhanden. Die Adresse der Gebäude bestimmt sich durch den Ortsteilnamen (Obergeislbach) + die Hausnummer.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den gemeindlichen Kanal im Trennsystem entsorgt.

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).

Die Abfallbehältnisse für die kommunale Müllabfuhr müssen an die durch Müllfahrzeuge nächst erreichbare Stelle zur Leerung vorgestellt werden.

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.

### 3.7 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.

### 3.8 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.

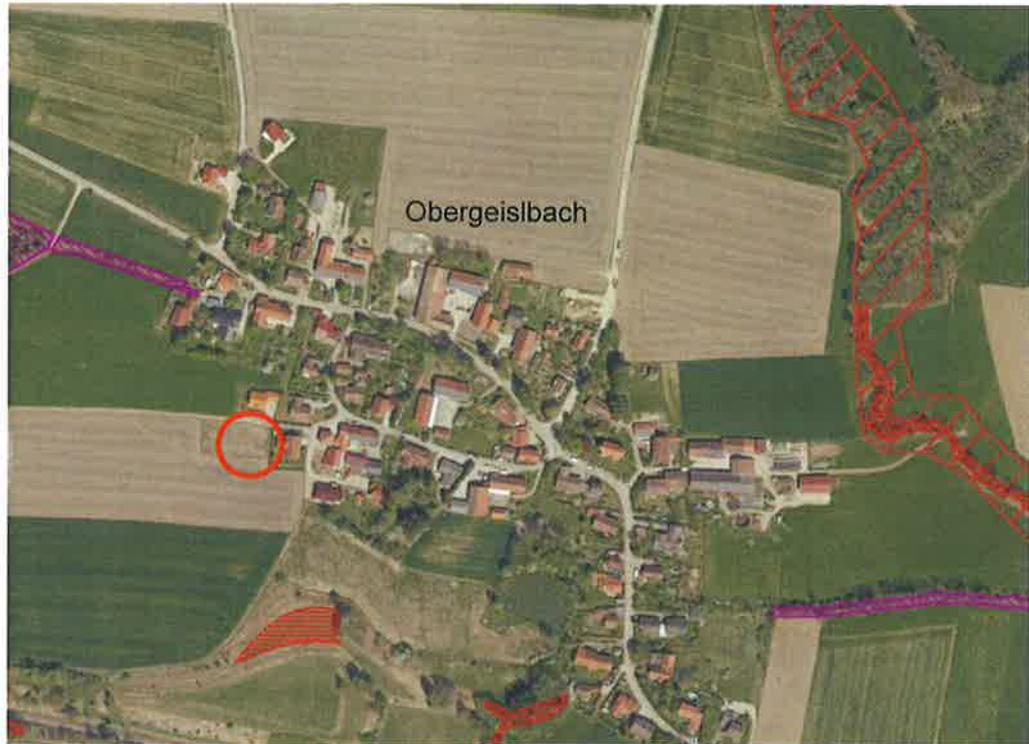


Abb. 7 Biotopkartierung Flachland (rot schraffiert), Ökoflächen (lila schraffiert), Fauna-Flora-Habitat Gebiete (braun schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2021, Markierung Plangebiet: roter Kreis

### 3.9 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.

### 3.10 Denkmäler

#### 3.10.1 Bodendenkmäler

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 140 m östlich des Geltungsbereichs:

D-1-7738-0017: Verebnetter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

Ein weiteres Bodendenkmal liegt ca. 120 m östlich des Plangebiets:

D-1-7738-0088: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d. T. von Obergeislbach.

Auf die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt, bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden, wird hingewiesen.

Auf Ebene des Bauantrags auf Flurstücks 1514 ist das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Untere Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 02/2021, Markierung Plangebiet: roter Kreis

### 3.10.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 120 m östlich:

D-1-77-127-13, Kath. Ferialkirche St. Johannes d. T.

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

### 3.11 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. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

#### 3.11.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmess-

netz Grundwasserstand (Stand 02/2021) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Der Gemeinde liegen keine Angaben zum Grundwasserstand vor.

### 3.11.2 Hochwasserschutz



Abb. 8 Wassersensibler Bereich (hellgrün), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, , Stand 02/2021

Die nördlich des Geltungsbereichs gelegenen privaten Grundstücke befinden sich ganz (Flurstück Nr. 1441/2 und 1282/1) oder teilweise (Flurstück Nr. 1514 und 1278/1) im wassersensiblen Bereich.

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

### 3.11.3 Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung liegt reiner Lehmboden vor. Eine Versickerungsfähigkeit ist nicht gegeben. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser über den gemeindlichen Kanal im Trennsystem entsorgt.

## 4. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

### 4.1 Art und Maß der Nutzung

Die Umgebung weist eine funktionierende Nutzungsmischung als Dorfgebiet aus und ist bereits überwiegend bebaut. Dort befinden sich ein Handwerksbetrieb und ansonsten Wohngebäude.

Der Bauraum auf Flurstück Nr. 1423/2 (Teilstück) kommt neu hinzu. Durch die Einbeziehung eines Teilstücks des Flurstücks Nr. 1423/2 soll hier ein weiteres Wohngebäude ermöglicht werden.

Auf der Fläche dürfen nur zu Wohnzwecken dienende Vorhaben durchgeführt werden. Um die Nachverdichtung zu begrenzen sind nur Wohngebäude als Einzelhaus mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Somit wird an den bisherigen Festsetzungen festgehalten.

Das weitere Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 1 BauGB.

### 4.2 Grünordnung

Es wird eine Ortsrandeingrünung in Form eines 5 m breiten Pflanzstreifens an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hierdurch wird das Vorhaben in das Ortsbild eingebunden. Damit werden geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen und geeignete Maßnahmen für die landschaftstypische Einbindung festgelegt.

### 4.3 Eingriff, Ausgleich

Auf die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8 BauGB) anzuwenden. Um zu überprüfen, in wie fern eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung erforderlich ist, wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise herangezogen. Auch wenn diese vorrangig für Bebauungspläne angewandt wird, ist diese doch auch für städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB ein Anhaltspunkt, ob eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erforderlich ist.

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0	<b>Planungsvoraussetzungen</b> Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
1.	<b>Vorhabenstyp</b>	
1.1	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>

<b>Überprüfung der Eingriffsregelung</b> <b>Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b>		
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht größer als 0,30 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten- und Lebensräume</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens</li> <li>▪ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG</li> <li>▪ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>  Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
<b>5</b>	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>  Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>

<b>Überprüfung der Eingriffsregelung</b> <b>Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b>		
<b>6</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  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.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
6.3	Einbindung in die Landschaft:  Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
<b>Alle Fragen sind mit ja beantwortet → kein weiterer Ausgleichsbedarf</b>		

Da alle Punkte in obenstehender Liste mit „Ja“ beantwortet wurden, ist demnach kein weiterer Ausgleichsbedarf zu erkennen.

#### 4.4 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem werden durch die Aufstellung dieser Satzung neue Flächen in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Ein Schutzbedarf spezieller Arten besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

#### 4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen

dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## 5. Sonstiges

### 5.1 Bahnstrecke 5600 München - Mühldorf

Das Gebiet Obergeislbach liegt nördlich der Bahnstrecke 5600 München - Mühldorf. Die Satzung behandelt eine Fläche am südwestlichen Ortsrand, ca. 220 m von der Bahnstrecke entfernt.

Mit Datum vom 21.03.2019 wurde für das Vorhaben "Walpertskirchener Spange, PFA 6 - Neubau Strecke 5606 (Bahn-km -0,3-61 - 7,0+30) und Änderungen der Strecke 5600 im Bereich Bahn- km 34,5+85 - 36,2+20 (Teilmaßnahme der ABS 38 München - Mühldorf - Freilassing)" ein Antrag nach § 18 AEG auf Durchführung eines planungsrechtlichen Zulassungsverfahrens beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt.

## 6. Flächenbilanz

- Geltungsbereich 880 qm
- Ergänzungsbereich 457 qm

Gemeinde

Lengdorf, den 27. JAN. 2022  
  
Erste Bürgermeisterin Michèle Forstmaier