



---

Projekt:

**1. Änderung  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3  
„Hohenkammer Nord“, Hohenkammer**

<b>Gemeinde</b>	<b>Hohenkammer</b>
<b>Landkreis</b>	<b>Freising</b>
<b>Regierungsbezirk</b>	<b>Oberbayern</b>

**Begründung  
zum Vorentwurf vom 28.11.2023**

---

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenkammer  
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Berti  
Petershauser Straße 1  
85411 Hohenkammer

---

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 08 71/9 23 93-0  
Fax 08 71/9 23 93-18

---

Bearbeiter:

Wira Faryma, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

---

Datum/ Dateiname:  
**28.11.2023**

22117-Begründung-BP-VE-v-231012.docx

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	4
1.3	Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	4
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	6
<b>3</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET</b>	<b>6</b>
3.1	Lage, Größe, angrenzende Bereiche	6
3.2	Topografie	7
3.3	Bodenbeschaffenheit	7
3.4	Altlasten	8
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
4.1	Planungsziele	8
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Gebäudegestaltung	10
5.5	Erschließung und Verkehr	10
5.5.1	Verkehrerschließung	10
5.5.2	Ruhender Verkehr	10
5.6	Versorgung	11
5.6.1	Trink- und Brauchwasserversorgung	11
5.6.2	Elektrische Energieversorgung	11
5.6.3	Telekommunikation- und Fernseekabel	11
5.6.4	Gasversorgung	11
5.7	Entsorgung	11
5.7.1	Abfallbeseitigung	11
5.8	Wasserwirtschaft	11
5.8.1	Schutzgebiete	11
5.8.2	Oberflächengewässer	11
5.8.3	Schmutzwasser- und Niederschlagswasser	11

5.8.4	Hang-, Schicht – und Grundwasser	12
5.9	Immissionen- und Emissionen	12
5.10	Erneuerbare Energien	12
5.11	Grünordnung	13
5.12	Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
5.13	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	14
5.14	Landwirtschaft und Wald	14
5.15	Denkmalschutz	14
5.16	Geländemodellierungen	15
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG</b>	<b>17</b>
7.1	Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung	17

## **1 ANLASS, ERFORDERNIS, ZIELE, ZWECK**

### **1.1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist das Ziel der Gemeinde Hohenkammer, einen Teil des bisher ausgewiesenen Gewerbegebiets in ein Mischgebiet umzuwandeln. Die Parzellen im Änderungsbereich sind im rechtsgültigen Plan bereits durch die Lärmkontingentierung auf dasselbe Lärmmaß beschränkt, wie ein Mischgebiet. Die Umwandlung der Gebietskategorie von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet eröffnet mehr und realistischere Möglichkeiten für die Bebauung, insbesondere für die noch unbebaute Parzelle 1. Die Verträglichkeit mit den angrenzenden Gebietskategorien wird anhand eines Schallgutachtens dargelegt.

Durch den Bebauungsplan soll außerdem innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden.

### **1.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets**

Das BauGB räumt seit der Novellierung im Juni 2013 der Innenentwicklung in der städtebaulichen Entwicklung einen Vorrang ein. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Gebäudeleerstände) werden daher ermittelt und geprüft. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Bebauungsplan im Bereich einer noch nicht bebauten Parzelle geändert.

Prüfung von Gestaltungsalternativen für den Geltungsbereich  
Die Grundstruktur der Erschließung wird nicht verändert. Im Sinne der Gleichbehandlung werden so viele bisherige Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans übernommen wie möglich. Die Baugrenzen werden so groß wie möglich gehalten, um eine flexible Gestaltung durch die Bauantragsteller zu gewährleisten.

### **1.3 Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsfläche das beschleunigte Verfahren**

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, da der Geltungsbereich eine sinnvolle Arrondierung innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Hohenkammer Nord regelt. Da bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan für den Bereich besteht ist eine Überplanung nach §34 BauGB ausgeschlossen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für das geplante Mischgebiet unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Die zulässige gesamte Grundfläche, liegt innerhalb des Geltungsbereichs bei 2.450 m<sup>2</sup> und damit unterhalb des Schwellenwertes. (Rechenweg: Grundstücksfläche 3.500 m<sup>2</sup> x GRZ 0,7 = Grundfläche 2.450 m<sup>2</sup>).

Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs.1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlägen.

Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt anhand der Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) überschlägig überprüft. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht begründet.

Die Überprüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurde durchgeführt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hohenkammer gehört der Region München und in dieser Region dem Nahbereich der Unterzentren Allershausen und Petershausen an. Raumstrukturell sind der Gemeinde Hohenkammer keine besonderen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugeordnet. Im Regionalplan stellt das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Bereich der Gemeinde Hohenkammer besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2000.

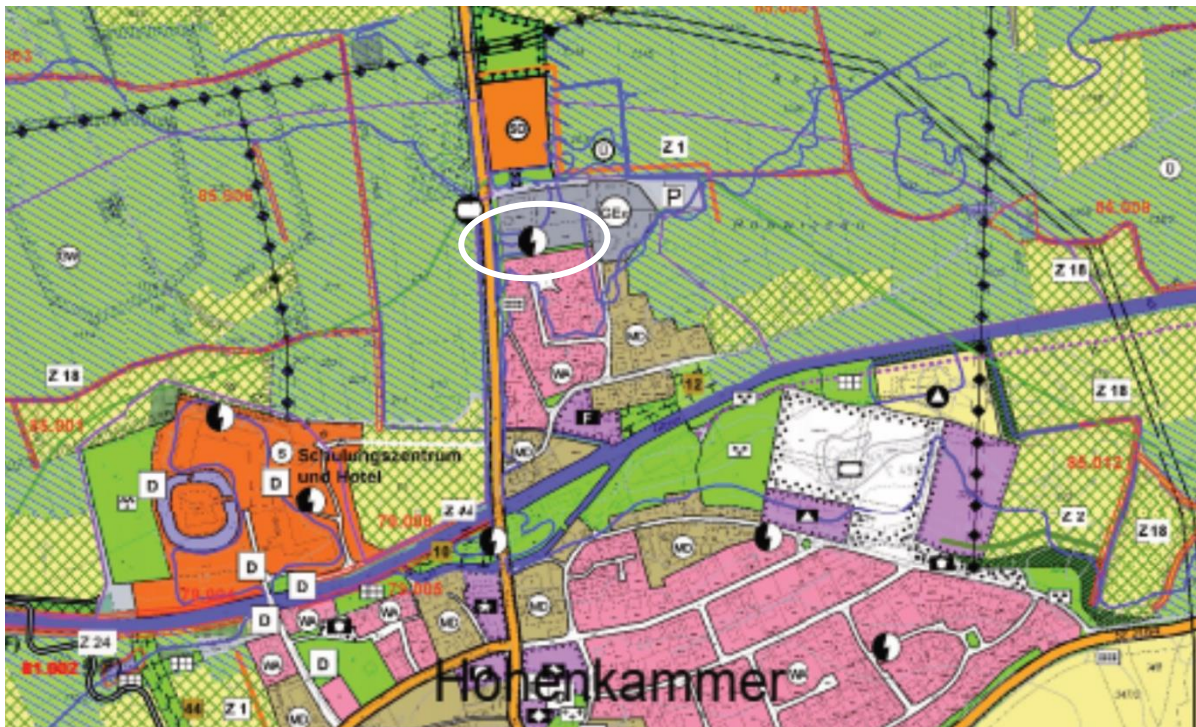


Abb. 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan Hohenkammer (inkl. Deckblatt Nr. 8),  
Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans in weißer Ellipse, unmaßstäblich

Das zur Festsetzung vorgesehene Gebiet ist in diesem Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Die derzeitige Flächennutzungsplanung steht der geplanten Entwicklung somit entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die bisherigen Gewerbegebietsflächen, werden im Wege der Berichtigung an das geplante Mischgebiet angepasst.



## 2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 2502)

## 3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET

### 3.1 Lage, Größe, angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Ortschaft Hohenkammer im Glonntal.



Abb. 2: Lage Geltungsbereich des Bebauungsplans, weiß umrandet, unmaßstäblich,  
Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 22.11.2023,  
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- Nördlich durch Gewerbeflächen (Tankstelle, TÜV) und einem Wohnhaus (266/4)
- Im Osten durch Gewerbeflächen und anschließend landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch ein allgemeines Wohngebiet, das durch Einfamilienhäuser geprägt ist
- Im Westen durch die Bundesstraße B13 und dahinter landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.500 m<sup>2</sup> und schließt folgende Fl.-Nr. bzw. Teilflächen ein:

Gemarkung Hohenkammer: Fl.-Nr.	:	derzeitige Nutzung:
261 Teilbereich	:	Straßengrundstück B13 (Abstandsfläche, keine Überplanung)
266/2	:	Gewerbebetrieb (266 zugehörig, TÜV)
266/3 Teilbereich	:	Eisfeldstraße (bleibt erhalten)
266/6	:	Straßenbegleitgrün (Abstandsfläche, keine Überplanung)
266/7	:	Brachfläche
266/8	:	Versorgungsfläche (bestehender Trafo, keine Überplanung)
266/9	:	Fußweg (bleibt erhalten)

Bewertung der angrenzenden Bereiche

**Bestand: Allgemeines Wohngebiet (WA):**

Durch die vorliegende Planung wird ein sinnvoller Übergang von der Nutzungskategorie Gewerbe zu Wohnen durch das neu geschaffene Mischgebiet hergestellt.

**Landwirtschaftliche Flächen:**

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Bedenkliche negative Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

**Wald:**

Waldflächen bestehen in der näheren Umgebung nicht.

### 3.2 Topografie

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der topografischen Verhältnisse zweigeteilt. Der Ostteil des Untersuchungsgebiet wurde auf ca. 451,80 m üNN aufgeschüttet, ebenso die Erschließung und das Grundstück des Trafohäuschens. Die westliche Parzelle liegt niedriger und ist wie ein Becken geformt, auf ca. 450,90- 450,98 m üNN im mittleren Bereich und gleicht sich an den Randbereichen langsam an die 451,80 m üNN der Nachbargrundstücke an. Nach Westen fällt das Gelände auf dem Grundstück des Straßenbegleitgrüns im Süden etwas weiter auf 450,70 – 450,75 m üNN. Hier verläuft ein Graben, der etwa auf halber Höhe des Grundstücks verrohrt weiterverläuft. Die B13 liegt auf einem Damm in etwa 452,35 m üNN Höhe.

### 3.3 Bodenbeschaffenheit

Laut UmweltAtlas Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, sind fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) im Geltungsbereich zu erwarten. Dies schließt jedoch nicht die Auffüllböden aller Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan außer Flurstück 266/7 ein.

Die angrenzenden Böden haben meist eine durchschnittliche bis hohe Bonität. Laut UmweltAtlas Boden, Karte „Natürliche Ertragsfähigkeit“ handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Grundstück im Siedlungsbereich, das entsprechend der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit besitzt. Die meisten Siedlungsflächen sind jedoch nicht bewertet.

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort holozäne Auenablagerungen an, welche aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel bestehen. Für den aktuellen Bebauungsplanbereich liegt eine Bodenuntersuchung vom Büro IFB Eigen-schenk GmbH, Deggendorf, vom 19.12.2022 vor.

Danach konnten die Bohrungen im Gelände die regionale geologische Situation bestätigen. Unterhalb der Oberbodenschicht wurden Auenablagerungen angetroffen. Diese schwach schluffigen Sande und Kiese stehen bis zur Erkundungsendtiefe an. sie werden ab 1,1 m als nass beschrieben und weisen eine graubraune Färbung auf. Die Auenablagerungen besitzen eine mittlere Scherfestigkeit und eine mäßige bis gute Verdichtungsfähigkeit. Ihre Zusammendrückbarkeit ist mittel bis groß.

Im o.g. Gutachten finden sich weitere Hinweise zur Baugrundbeurteilung, Bauausführung und Gründung. Die Baugrunderkundung kann bei der Verwaltung der Gemeinde Hohenkammer eingesehen werden.

**Grundwasser und Wasserverhältnisse**

Nach der digitalen hydrogeologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 liegt der mittlere Grundwasserstand am Untersuchungsstandort bei ca. 450 m üNN (Tertiär, Stichtagsmessung Mittelwasser). Laut

o.g. Baugrunderkundung wurde bei den durchgeführten Bohrungen Grundwasser in einer Tiefe von 1,1 bis 1,3 m unter Geländeoberkante erkundet. Das Flurstück 266/7 befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die umliegenden Grundstücke lagen vor dem rechtsgültigen Bebauungsplan ebenfalls im Überschwemmungsgebiet und wurden aus diesem Grund um etwa einen Meter aufgeschüttet. Diese Festsetzung bestünde auch ohne Änderung des Bebauungsplans weiterhin für das Grundstück 266/7. Jedoch muss für den Verlust des Retentionsraums durch die Aufschüttung, eine andere Retentionsfläche an das Überschwemmungsgebiet angeschlossen werden. Hierfür wird eine Fläche auf dem Flurstück 262/2 von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und über einen Graben angeschlossen.

Im Baugrundgutachten wird davon ausgegangen, dass keine Unterkellerung gebaut wird.

### **Versickerungsfähigkeit**

Laut o.g. Baugrunderkundung sind die Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1 \times 10^{-3} - 1 \times 10^{-5}$  m/s bemessen. Daraus lässt sich eine mittlere Durchlässigkeit ableiten. Aus diesem Grund ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich und festgesetzt. Hierbei ist der vorgeschriebene Mindestabstand von 1m zum mittleren Grundwasserstand zu beachten und einzuhalten.

## **3.4 Altlasten**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich auch keinerlei Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen für das o.g. Baugrundgutachten wurden keine organoleptisch auffällige Auffüllböden erkundet. Die angetroffenen natürlich gewachsenen Böden wiesen keine geruchlichen oder optischen Auffälligkeiten bezüglich Verfärbungen oder Fremdmaterialien auf, die auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen hindeuten.

Für den Fall, dass bei den Aushubarbeiten dennoch auffälliges Material angetroffen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen, die zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und es ist eine fachtechnische Aushubüberwachung mit Separierung und Beprobung des Auffüllmaterials erforderlich.

## **4 PLANUNGSVORGABEN UND GRUNDSATZKONZEPT DER PLANUNG**

### **4.1 Planungsziele**

Als Ziel der Planung soll eine maßvolle bauliche Entwicklung des Gebiets angestrebt werden unter Beachtung der bestehenden Ausgangssituation. Die neue Bebauung soll einen vernünftigen Übergang vom Gewerbegebiet im Norden zum bestehenden Wohngebiet im Süden bewirken.

Der Geltungsbereich ist nach Vorgabe der Gemeinde als „Mischgebiet (MI)“ zu planen. Dies eröffnet die Möglichkeit auf Parzelle 1 für ein größeres und höheres Gebäude, für beispielsweise Geschosswohnungsbau oder betreutes Wohnen. Die Parzelle 2 ist bereits gewerblich mit einer Halle bebaut. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für insgesamt 2 Bauparzellen neu geordnet. Für den bestehenden Gewerbebetrieb auf Parzelle 2 entstehen kaum Änderungen, da die Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan die Lärmemissionen auf das Maß eines Mischgebiets begrenzt. Die Festsetzungen (insbesondere Baufenster, Haustypen, Dächer, Firstrichtung) sind sehr großzügig gestaltet, so dass neben den traditionellen dörflichen Bauformen auch modernere Baukörper zulässig sind und durch beispielsweise Dachbegrünung mit Photovoltaikerelementen nachhaltige Dachgestaltungen und Retentionsräume für Niederschlagswasser geschaffen werden können.

Bezüglich der Erschließung des Baugebietes bietet sich der Erhalt der vorhandenen, gut erhaltenen und funktionierenden Strukturen an. Bis zur Grundstückseinfahrt besteht die Eisfeldstraße, die nach Süden in einen Fußweg mündet der an das südliche Wohngebiet anschließt.

## **5 INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDUNGSPLANS**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Im Nachfolgenden werden die Festsetzungen im Bebauungsplan im Einzelnen erläutert (i.V.m. § 9 BauGB):



## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Mischgebiet (MI)“, gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen und innerhalb des Geltungsbereichs sollen zulässig sein:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der bestehenden benachbarten überwiegenden Wohnnutzung werden Vergnügungsstätten als zulässige Nutzung ausgeschlossen. Zudem würden diese Nutzungen auch zusätzlichen Kundenverkehr mit entsprechendem Stellplatzbedarf verursachen.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen. Der Absatz drei bezieht sich auf die Vergnügungsstätten und ist obsolet, wenn keine Vergnügungsstätten zugelassen werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet wird durch die Festlegung der maximal möglichen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, die maximale Anzahl der Geschosse sowie Festsetzung der zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen geregelt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das MI beträgt 0,7 entsprechend den Vorgaben des rechts-gültigen Bebauungsplans. Dies wird nicht verändert, auch wenn die Richtwerte in §17 BauGB für Mischgebiete 0,6 angeben. Grund dafür ist der bestehende Gewerbebetrieb auf Parzelle 2. Dieser soll keine Verschlechterung seiner Bauvorgaben erfahren.

Die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Für das MI bedeutet dies, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Die restlichen 20% der jeweiligen Grundstücksfläche dürfen nicht befestigt oder überbaut werden und sind zu begrünen.

### Zulässige Anzahl der Geschosse

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet ist auf drei Geschosse begrenzt. Ein zusätzliches Geschoss gegenüber den Einfamilienhäusern südlich des Mischgebiets ist städtebaulich vertretbar und fügt sich ins Siedlungsbild ein.

### Zulässige Wandhöhen

Bezugspunkt für Wandhöhen:

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bestimmt sich bei allen Gebäuden aus dem Höhenunterschied zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut. Die maximale Oberkante Erdgeschoss und Garage/Nebengebäude wird über den jeweiligen festgelegten Höhenbezugspunkt geregelt. (Vgl. Ziffer B.7.3 ff.).

Die zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind differenziert nach Geschossigkeit festgelegt und reichen von maximal 4,00 m für eingeschossige Gewerbehallen mit Satteldach bis zu maximal 9,50 m für Gewerbehallen oder dreigeschossige Gebäude mit Flachdach ab Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (Vgl. Ziffer D.2.3)

## 5.3 Bauweise, Abstandsflächen, Überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise:

Um die im näheren Umfeld vorherrschende Siedlungsstruktur fortzuführen ist, mit Ausnahme der u. g. abweichenden Bauweise, eine offene Bauweise festgesetzt.

Abstandsflächen

Im MI wird, die Gültigkeit von Art. 6 BayBO angeordnet.

Für die Parzelle 1 ist entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans die Aufschüttung des Geländes zulässig um nicht mehr im Überschwemmungsbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu liegen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster auf den Grundstücken sind sehr großzügig gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität und Gestaltungsfreiraum für die Einzelbebauung zu gewährleisten.

Garagen und Carports können innerhalb der festgelegten Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen für die Hauptgebäude errichtet werden.

Baubeschränkungszone

Baubeschränkungszone innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen entlang der B13. Regulär beträgt die Anbauverbotszone hier 20m. Mit dem Staatlichen Bauamt wurden jedoch verkürzte Abstände von 15m für Gebäude und 5m für Stellplätze vereinbart.

**5.4 Gebäudegestaltung**

Bei der Gebäudegestaltung werden nur Festlegungen zu wichtigen Kriterien wie Dachform, -neigung, -aufbauten etc. getroffen, um einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, aber gleichzeitig die notwendige Flexibilität bei der Gestaltung der vielfältigen Wohngebäude zu ermöglichen.

Zusätzlich zu den bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Dachformen, wurde das Flachdach mit Dachbegrünung ergänzt. Dies erscheint zeitgemäß und nachhaltig. Es wird sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünung zugelassen und die Kombination mit Photovoltaik begrüßt. Falls Dachziegel gewählt werden, sind diese in naturrot auszuführen. Die Firstrichtung ist nicht verbindlich festgelegt.

**5.5 Erschließung und Verkehr****5.5.1 Verkehrserschließung**

Ziel ist eine sparsame und wirtschaftliche Erschließung und die Sicherung der funktionalen Belange. Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt von Norden über die bestehende Eisfeldstraße die parallel zur Bundesstraße B13 verläuft. Die Eisfeldstraße endet auf Höhe des Trafos, sodass nur die Einfahrten der Parzellen 1 und 2 darüber erschlossen sind. Es besteht keine öffentliche Wendemöglichkeit. Als kurze Wegebeziehung zum Hauptort und dem benachbarten Baugebiet besteht ein separater, öffentlicher Fußweg mit einer Breite von 3,0 m, der die Eisfeldstraße nach Süden fortführt.

**5.5.2 Ruhender Verkehr**Private Stellplätze KFZ

Für die Bemessung der Stellplatzkapazitäten ist insbesondere für die Parzelle 1 die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenkammer für das kompakte Grundstücke und die gewünschte Nutzungsmischung nicht zielführend und als zu hoch einzustufen. Eine alternative Bemessung der Stellplatzkapazitäten für die Parzelle 1 nach den Richtwerten der BayBO erscheint der Gemeinde jedoch zu niedrig, so dass zu befürchten ist, dass die Eisfeldstraße ungeordnet zugепarkt werden kann.

Für die Parzelle 1 werden deshalb bewusst ausreichende Stellplätze für Bewohner und Besucher auf dem Privatgrund grafisch dargestellt. Die sich ergebende Anzahl ergibt einen Mittelwert zwischen den Richtwerten der BayBO und der Stellplatzsatzung. Die Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze können außerdem im Untergeschoss der Wohngebäude situiert werden.

Für die Parzelle 2 sind die Stellplatzkapazitäten gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu bemessen.

Die Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen. Für Behindertenstellplätze gilt eine Ausnahme, diese dürfen fugenlos gestaltet werden um Unfälle beim Ein- und Aussteigen mit Rollator oder Rollstuhl zu verhindern.

### Öffentliche Stellplätze KFZ

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Dies wird aufgrund der Sackgas-situation auch nicht als notwendig erachtet.

## **5.6 Versorgung**

Bestehende oberirdische Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Über Parzelle 2 verlief in früheren Tagen eine Oberleitung, die jedoch inzwischen verlegt wurde.

### 5.6.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Erschließung des bestehenden Siedlungsbereichs an der Eisfeldstraße gesichert.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Hohenkammer gesichert. In der nachrangigen Erschließungsplanung werden die dafür erforderlichen Maßnahmen konzipiert und umgesetzt. Es wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

### 5.6.2 Elektrische Energieversorgung

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH.

Die Erstellung des erforderlichen Leitungsnetzes und die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

Im Geltungsbereich der Planung besteht bereits ein Trafohäuschen zwischen den Parzellen 1 und 2. Es kann auf kurzem Wege angeschlossen werden.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die bereits bestehenden Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Deshalb ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft über die unterirdischen Anlagen einzuholen.

### 5.6.3 Telekommunikation- und Fernsehkabel

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen kann an die bestehenden Versorgungskabel für Telekommunikation unterirdisch angeschlossen werden.

### 5.6.4 Gasversorgung

Gasversorger sind die Energienetze Bayern. Die Erschließung mit Gas ist gesichert. Der gewünschte Anschluss ist vorzeitig bei den Energienetzen Bayern anzumelden.

## **5.7 Entsorgung**

### 5.7.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene zentral geregelt und gesichert.

Die Befahrung des Bebauungsgebietes mit Müllfahrzeugen zur grundstücksnahen Befahrung und Leerung der Müllgefäße ist gewährleistet.

Der Stich zu den Parzellen kann aufgrund des Rückwärtsfahrverbotes für Müllfahrzeuge nicht befahren werden, daher sind die Mülltonnen am Abholtag bis 6 Uhr morgens in der Eisfeldstraße bereitzustellen.

## **5.8 Wasserwirtschaft**

### 5.8.1 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht im Einzugsgebiet von Brunnen eines Wasserschutzgebietes.

### 5.8.2 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Allerdings liegt Parzelle 1 in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### 5.8.3 Schmutzwasser- und Niederschlagswasser

Laut BauGB ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser durch die Gemeinde gesichert.

Schmutzwasser

Das Gebiet wird an den Schmutzwasserkanal der bestehenden Kanalisation angeschlossen.

Die Kläranlage hat nach Auskunft der Gemeinde Hohenkammer noch ausreichend Kapazität, um das zu erwartende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu verarbeiten. Ein Anschluss der unbebauten Parzelle 1 an den Kanal ist bereits vorgesehen

Oberflächenwasser

Ziel der Gemeinde ist die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das unverschmutzte Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen.

Da das Bodengutachten einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $1 \times 10^{-3} - 10^{-5}$  ermittelt hat, kann das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser versickert werden. Aus diesem Grund wurde eine Versickerung auf dem Grundstück auch festgesetzt.

## 5.8.4 Hang-, Schicht – und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, die Ausführung mit dichten und auftriebssicheren Wannen im konkreten Einzelfall zu prüfen und ggf. auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Freising wird empfohlen.

## 5.9 Immissionen- und Emissionen

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

**Immissionsschutz (Einwirkungen von außen auf das Plangebiet):**Schallimmissionsschutz

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt südlich eines Gewerbegebiets in dem eine Tankstelle mit Wohnhaus und eine TÜV-Prüfstelle (Parzelle 2 gehört zu ihr) angesiedelt sind. Diese Lärmquellen werden nicht als problematisch betrachtet. Jedoch verläuft die Bundesstraße B 13 westlich des Geltungsbereichs und verursacht eine zu berücksichtigende Lärmquelle, insbesondere für Parzelle 1. Es wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt um die Auswirkungen zu beurteilen und Maßnahmen für eine verträgliche nachbarschaftliche Lage zu benennen. Die Ergebnisse wurden in den Festsetzungen durch Text berücksichtigt. Betroffen ist insbesondere die Westseite der Parzelle 1. Es werden daher eine Grundrissorientierung und, falls dies nicht möglich ist, passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Räume (Wohn- und Schlafräume, Aufenthaltsräume) festgesetzt. Das Gutachten wurde von IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 11.05.2023 erstellt, ist Anlage des Bebauungsplans und kann in der Gemeinde eingesehen werden.

Geruch-/Staubschutz:

Das Planungsgebiet ist im Westen und in dritter Reihe im Norden und Osten von Grünland und Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, z.T. auch nachts und an Sonn- und Feiertagen im Zuge der ortsüblichen Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden.

**Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):**

Geplant sind eine Mischung von Gewerbe und Wohnen im neuen Mischgebiet. Der Gewerbebetrieb besteht bereits und verursacht keine unzulässigen Lärmemissionen. Von der neu hinzukommenden Wohnnutzung sind keine unzulässigen Lärmemissionen zu erwarten. Daher sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.

## 5.10 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung)
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzpflanzungen für die zu rodende Hecke, 4 Bäume entlang der B13 als Parkplatzüberstellung zur Verschattung. Außerdem Festsetzung Flachdächer begrünen zu müssen.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für offene Stellplätze und Zufahrten Dachbegrünung bei Flachdächern mit Retentionsvermögen auf den privaten Grundstücken Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers.
Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Baugebiet
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Ortslage der Fläche, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung, Nahversorger, Bäcker, Schloss Hohenkammer, Rathaus und andere Einrichtungen in Fußwegnähe.
Bindung von CO <sub>2</sub> -Emissionen	Pflanzung von Hochstämmen als private Pflanzvorgaben

## 5.11 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im integrierten Grünordnungsplan sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

### a) Öffentliche Grünflächen:

#### Öffentliche Grünfläche

Im Übergang zur B13 besteht eine schmale Straßenbegleitgrünfläche, auf der ein Graben, teilweise mit Verrohrung verläuft. Die Fläche ist mit Gräsern begrünt und wird regelmäßig gemäht. Der Rohreinfluss ist gepflastert. An dieser Fläche wird nichts verändert.

**b) Private Grundstücksflächen:**

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollen Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durch- und Eingrünung erfüllen, jedoch wird hier bewusst auf weitergehende Bindungen verzichtet.

Auf der Parzelle 1 wird eine Baumhecke gerodet. Als Ersatz dafür sollen 4 Bäume entlang der B13 gepflanzt werden, die die dort situierten Parkplätze überstellen sollen.

Als Mindestbegrünung auf den Parzellen ist je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Bei der Garten- und Freiflächengestaltung, v.a. bei Vorgärten, sollte im Hinblick auf die Förderung der Artenvielfalt und als aktive Klimaschutzmaßnahme auf Kies- und Schottergärten sowie Steinflächen verzichtet werden.

Bei allen Pflanzungen, v.a. bei Hecken und Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten, die separat im Hinweis durch Text, Ziffer E.7, aufgelistet sind.

Die Festsetzungen zur Verwendung von Belägen, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken und die Zulässigkeit von extensiven und intensiven Dachbegrünungen auf allen Gebäuden mit Flachdach sind wichtige Beiträge zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Die Festlegungen zu den Einfriedungen und Mauern sind weitere relevante Aspekte für ein harmonisches und stimmiges Erscheinungsbild. Einfriedungen, die direkt an den öffentlichen Fahrbahnrand angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden, damit v.a. auch hinsichtlich eines uneingeschränkten Winterdienstes, ein ausreichendes Lichtraumprofil verbleibt.

**5.12 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleichsflächennachweis entfällt.

**5.13 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Der Großteil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut, lediglich die Parzelle 1 ist noch unbebaut. Auf ihr hat sich eine Brache mit Baumhecke entwickelt. Für diesen Bereich wurde daher, gemäß der Anforderung aus dem Scoping-Termin, eine Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Die aus der Vorprüfung resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Sie betreffen insbesondere Fledermäuse und Singvögel der Kategorie Heckenbrüter. Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung, für das Gebiet sind keine konkreten Vorkommen geschützter oder relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Bei evtl. vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie um häufigere Arten. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht dargestellt und sind Teil der Bebauungsplanunterlagen.

**5.14 Landwirtschaft und Wald****Landwirtschaft:**

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Die landwirtschaftlichen Belange sind somit nicht betroffen.

**Wald:**

Ebenso werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Somit sind auch keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

**5.15 Denkmalschutz**

Denkmalschutzrelevante Objekte sind im Planbereich nicht bekannt. Laut der aktuellen Auswertung des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) sind im Planungsgebiet, sowie in der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Die nächstgelegenen Bodendenkmale liegen in mindestens 340 m Entfernung.



Sollten bei nachfolgenden Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, so wird darauf verwiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Außenstelle München) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Auszug aus: Art. 8 DschG: Auffinden von Bodendenkmälern:

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

Hinsichtlich der bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange sind in der weiteren Umgebung folgende Bau- und Bodendenkmäler zu beachten:

- D-1-7535-0121, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Hohenkammer und seiner Vorgängerbauten mit zugehörigem Wirtschaftshof. 340 m entfernt
- D-1-7535-0034, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit 340 m entfernt
- D-1-78-133-7, Wasserschloss Hohenkammer 430 m entfernt

Die Sichtachsen zum Baudenkmal Wasserschloss Hohenkammer, die aus der Eisfeldstraße im Bau- gebiet sichtbar wären, werden aktuell durch die Baumhecke verdeckt. Im Zuge der Planung wird die Baumhecke gerodet. Jedoch ist davon auszugehen, dass die neue Bebauung die Sicht in Teilen weiterhin versperrt.

## 5.16 Geländemodellierungen

Aufgrund der vorhandenen Topografie sind Geländemodellierungen möglich und zugelassen. Aktuell wird Parzelle 1 im Falle eines Hochwassers überschwemmt, es liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die umliegenden Parzellen und Erschließungswege wurden aus diesem Grund aufgeschüttet. Parzelle 1 kann im gleichen Maße, maximal bis 451,80 m üNN aufgeschüttet werden.

**6 FLÄCHENBILANZ**

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD aus dem Lageplan M=1:1000, Flächen gerundet, ca. Werte)

Flächenkategorie	Flächengröße	Anteil
Baugrundstücke, Parzellen 1 bis 2	3.504 m <sup>2</sup>	91,9 %
Öffentliche Erschließungsflächen inkl. Fußwege	145 m <sup>2</sup>	3,8 %
Öffentliche Grünflächen und Versorgung (Trafo)	163 m <sup>2</sup>	4,3 %
<b>Gesamtumfang</b>	<b>3.812 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Flächenkategorie	Flächengröße
<b>Bruttobaufläche</b>	<b>3.812 m<sup>2</sup></b>
Abzug für öffentliche Bedarfsflächen:	
Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließungsstraßen	- 66 m <sup>2</sup>
Fußwege	- 79 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenbegleitgrünflächen:	- 137 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgung, Trafo	- 26 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauflächen</b>	<b>3.504 m<sup>2</sup></b>

erstellt: Landshut, den 28.11.2023

EGL Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Neustadt 452  
84028 Landshut

.....  
Wira Faryma, Stadtplanerin |  
Landschaftsarchitektin

Gemeinde Hohenkammer  
Petershauser Straße 1  
85411 Hohenkammer

Hohenkammer, .....

.....  
Mario A. Berti, 1. Bürgermeister

## 7 ANHANG

### 7.1 Massenermittlung aus Lageplan 1:1000, als CAD-gestützte Flächenermittlung

Folgende Tabelle zeigt die Flächenzusammenstellung: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte)

<b>Private Flächen:</b>		
<b>Parzellennummer:</b>	<b>Grundstücksgröße, Flächengröße:</b>	
Bauparzelle 1		1.668 m <sup>2</sup>
Bauparzelle 2		1.836 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nettobauparzellen</b>		<b>3.504 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
<b>Öffentliche Erschließungsflächen:</b>		<b>145 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	66 m <sup>2</sup>	
Fußwege	79 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünflächen (incl. Straßenbegleitgrün)</b>		<b>137 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Versorgung (Trafo)</b>		<b>26 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe (öffentliche Flächen)</b>		<b>308 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtumfang</b>		<b>3.812 m<sup>2</sup></b>