

Markt

Egling

Lkr. Bad Tölz/Wolfratshausen

Einbeziehungssatzung

„Fl.-Nr. 367/1 Gemarkung Thanning“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

Bearb.: Martin / Dörr

Az.: 610-41/2-45

Plandatum

17.05.2017 (Entwurf)

19.09.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
2	Lage und Beschreibung des Plangebiets	2
3	Ziel und Zweck der Planung.....	2
4	Art und Maß der Nutzung.....	3
5	Erschließung.....	4
6	Grünordnung.....	4
7	Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung	4
8	Spezieller Artenschutz	6
9	Klimaschutz und -anpassung	7
10	Immissionsschutz.....	7

Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wurde mit Beschluss vom 11.10.2016 beauftragt, eine städtebauliche Satzung für das Gebiet Hauptstraße Flurnummer 367/1 zu erarbeiten. Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet Grünfläche dar.

Die Gemeinde Egling hat beschlossen, einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 367/1 mittels einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, so dass Bauvorhaben auf diesem Grundstück künftig unter Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise dieser Satzung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Der Satzungsbereich ist bereits von der bestehenden Bebauung sowie von der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite (Wohnnutzungen) geprägt, so dass der Erlass der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, wird gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB nicht begründet, da sich der Wert der zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm (Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG) befindet, der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 763 m². Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelenschutzgebiete) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch die gegenständliche Einbeziehungssatzung kann gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ausgeschlossen werden.

Somit sind die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB erfüllt.

2 Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 367/1, welches am südöstlichen Ortsrand von Thanning gelegen ist.

Das Grundstück ist bereits mit einem Hauptgebäude grenzständig zum Nachbargrundstück im Westen sowie im östlichen Teil mit Nebengebäuden bebaut. Das Grundstück ist über die Hauptstraße vollständig erschlossen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

3 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Egling hat beschlossen, aufgrund einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnraums für das Hauptgebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 367/1, vorliegendes Gebiet, gegenwärtig planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB, mittels einer Einbeziehungssatzung planungsrechtlich in den Ortsteil Thanning einzubeziehen, so dass künftig Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung nach den vorliegenden Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden können. Das Plangebiet ist

bereits von der bestehenden Bebauung sowie von der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite (Wohnnutzungen) geprägt, so dass der Erlass der Satzung und die damit verbundene Möglichkeit in geringfügigem Maß an vorliegender Stelle Wohnraum zu schaffen bzw. bestehenden Wohnraum zu erweitern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die planerische Konzeption beabsichtigt anlässlich des Bauvorhabens des Eigentümers, welches Bezug auf die ungleichen Baurechtsverhältnisse in der Nachbarschaft nimmt, durch Erweiterung der Flächen, welche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, eine Gleichberechtigung in Punkto Baurecht zu umgebenden Grundstücken herzustellen, so dass das Grundstück entsprechend der umgebenden Grundstücke baulich genutzt werden kann.

Die Grundfläche (GR) des Hauptgebäudes des Grundstücks Fl.Nr. 367/1 liegt mit ca. 91 m² deutlich unter den erreichten Grundflächen der umgebenden Hauptgebäude, welche durchschnittlich ca. 140 m² betragen. Dahingehend setzt der Bebauungsplan Ortsteil Thanning (Ost) Nr. 27, welcher ca. 70 m nördlich des Plangebiets liegt, für das naheliegende Grundstück Fl.Nr. 432/1 eine Grundfläche von 140 m² zuzüglich eines Wintergartens mit 10 m² sowie einer Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 100 % fest. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, dem betroffenen Grundstück mit einer Einbeziehungssatzung eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen, um den gegenwärtigen Wohnansprüchen Rechnung zu tragen. Zudem entspricht die laut Bauantrag beabsichtigte bauliche Erweiterung mit Hervortreten eines Gebäudeteils der bestehenden Bebauung westlich des betroffenen Grundstücks, welche durch ein Hervortreten von Gebäudeteilen gekennzeichnet ist.

Ziel der Satzung ist somit die geringfügige Schaffung von Wohnraum durch den Erlass der Satzung und somit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB in den Innenbereich nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

4 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist bereits durch ein Wohnhaus und Nebengebäude bebaut. Das Wohngebäude ist grenzständig zum Bestandsgebäude westlich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 367/1 errichtet worden.

Mittels Erlass dieser Satzung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, geschaffen werden, so dass kleinere Anbauten und Umbauten des bestehenden Gebäudes in gewissem Umfang nach § 34 BauGB zugelassen werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass das bestehende Gebäude, welches in grenzständiger Bauweise an den nachbarlichen Gebäudebestand angebaut wurde, planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Um nun Anbauten oder Erweiterungsbauten zusätzlich zum bestehenden Baurecht zuzulassen, bezieht vorliegende Satzung die übrige Grundstücksfläche in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich mit ein. Da es sich bei dem Grundstück mit der Flurnummer 367/1 um den Ortsrand handelt, wird es als wichtiges Ziel angesehen, hier die bestehende Ortsrandeingrünung zu erhalten und zu sichern sowie den Übergang zur Landschaft entsprechend zu gestalten. Aus diesem Grund trifft diese Satzung Festsetzungen zum Erhalt von privaten Grünflächen und Bestandsbäumen sowie dem Erhalt der Eingrünung des Grundstücks nach Südosten hin. Hinsichtlich des Baurechts trifft

vorliegende Satzung neben der Beachtung der Stellplatz- und Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung keine weiteren Einschränkungen, das Baurecht richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

5 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße und ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich von der Hauptstraße aus nördlich des Grundstücks.

6 Grünordnung

Der zum Erhalt festgesetzte Baum prägt das Bild des Ortseinganges. Der Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft wird durch die bestehende Eingrünung des Grundstückes mit Gehölzen harmonisch gestaltet. Um diese Funktion zu sichern, wird der Erhalt des bestehenden grünen Ortsrandes festgesetzt. Zu erhaltende Qualitätsmerkmale sind dabei ein lückenloser geschlossener Gehölzbestand entlang der Grenze zur freien Landschaft mit einem Anteil von mindestens einem Viertel der Länge an frei wachsenden Gehölzen ohne Formschnitt. Ferner gilt für das Plangebiet die Gestaltungssatzung der Gemeinde Egling, in welcher die wasser-durchlässige Ausführung von Stellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen geregelt ist.

7 Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung

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 Gemeinde: Egling, Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „ Fl.-Nr. 367/ 1 Gemarkung Thanning“		
0	Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabentyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO 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"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.	Schutzgut Arten- und Lebensräume 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"> ▪ Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens ▪ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG ▪ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3.	Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.	Schutzgut Wasser 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde: Egling, Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „ Fl.-Nr. 367/ 1 Gemarkung Thanning“		
4.3	<p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p>Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5	<p>Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</p> <p>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6	<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	<p>Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	<p>Einbindung in die Landschaft:</p> <p>Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Alle Fragen sind mit ja beantwortet → kein weiterer Ausgleichsbedarf		

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

8 Spezieller 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 demnach nicht.

9 Klimaschutz und -anpassung

Das Vorhaben erlaubt lediglich Anbauten innerhalb des bereits bebauten Bereichs. Klimatisch sensible Bereiche, wie z.B. Klimatope oder Feuchtgebiete, sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Durch die vorhandene verkehrliche Infrastruktur sind energieaufwendige Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

10 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Belastung des Plangebiets durch Verkehrslärm mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tags sowie nachts sind Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite unterzubringen oder Schallschutzfenster zu verwenden. Die Gemeinde erachtet die Sicherung und Schaffung von Wohnraum gegenüber der Einhaltung der Orientierungswerte als vorrangig. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV werden nach überschlägiger Prüfung eingehalten.

Gemeinde

Egling,

.....
(Hubert Oberhauser, Erster Bürgermeister)