

Gemeinde

Egling

Lkr. Bad Tölz/ Wolfratshausen

Einbeziehungssatzung

Fl.-Nr. 578 und 581,
Gemarkung Endlhausen

Planfertiger

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

EGI 2-46

Bearbeiter: Martin /
Pfanmüller

Plandatum

10.10.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Landes- und Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
	2.3 Bebauungspläne und Satzungen	5
3.	Plangebiet	5
	3.1 Lage	5
	3.2 Nutzungen	6
	3.3 Flora/ Fauna	6
	3.4 Boden	8
	3.5 Denkmäler	8
	3.6 Wasser	9
4.	Planinhalte	10
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	4.2 Verkehr und Erschließung	10
	4.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	11

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Egling hat in seiner Sitzung vom 13.12.2016 beschlossen zur Errichtung eines Doppelhauses auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 578 und 581, Gemarkung Endlhausen, mittels einer Einbeziehungssatzung in den Ortsteil Attenham einzubeziehen. Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Bäume dar. Gegenwärtig liegt der Bereich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Das künftige Bauvorhaben kann im Bereich dieser Satzung nach den vorliegenden Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

Das Plangebiet ist bereits von der bestehenden Bebauung im Westen sowie von der Bebauung der gegenüberliegenden Seite (Wohnnutzungen) geprägt, so dass der Erlass der Satzung und die damit verbundene Möglichkeit in geringfügigem Maß an vorliegender Stelle Wohnraum zu schaffen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Ziel der Satzung ist die Schaffung von Wohnraum durch den Erlass der Satzung und der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Mit der Ausarbeitung der Satzung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² (Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG) befindet, der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 1.130 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.

2.1 Landes- und Regionalplan

2.1.1 LEP Bayern

Das LEP Bayern stellt die Gemeinde Egling als allgemeinen ländlichen Raum dar. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP lassen sich auf das Vorhaben übertragen:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayern

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen“. (G 1.1.3)

2 Raumstruktur

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

3 Siedlungsstruktur

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (G 3.1)

2.1.2 *Regionalplan Region 17 Oberland*

Der Regionalplan der Region 17 stellt die Gemeinde Egling als Ländlichen Raum dar.

Folgende Ziele und Grundsätze lassen sich auf das Vorhaben übertragen:

I Natur und Landschaft

„Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.“ (Z 2.7.1)

II Siedlungswesen

„Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.“ (Z 1.8)

2.2 **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Bäume dar.

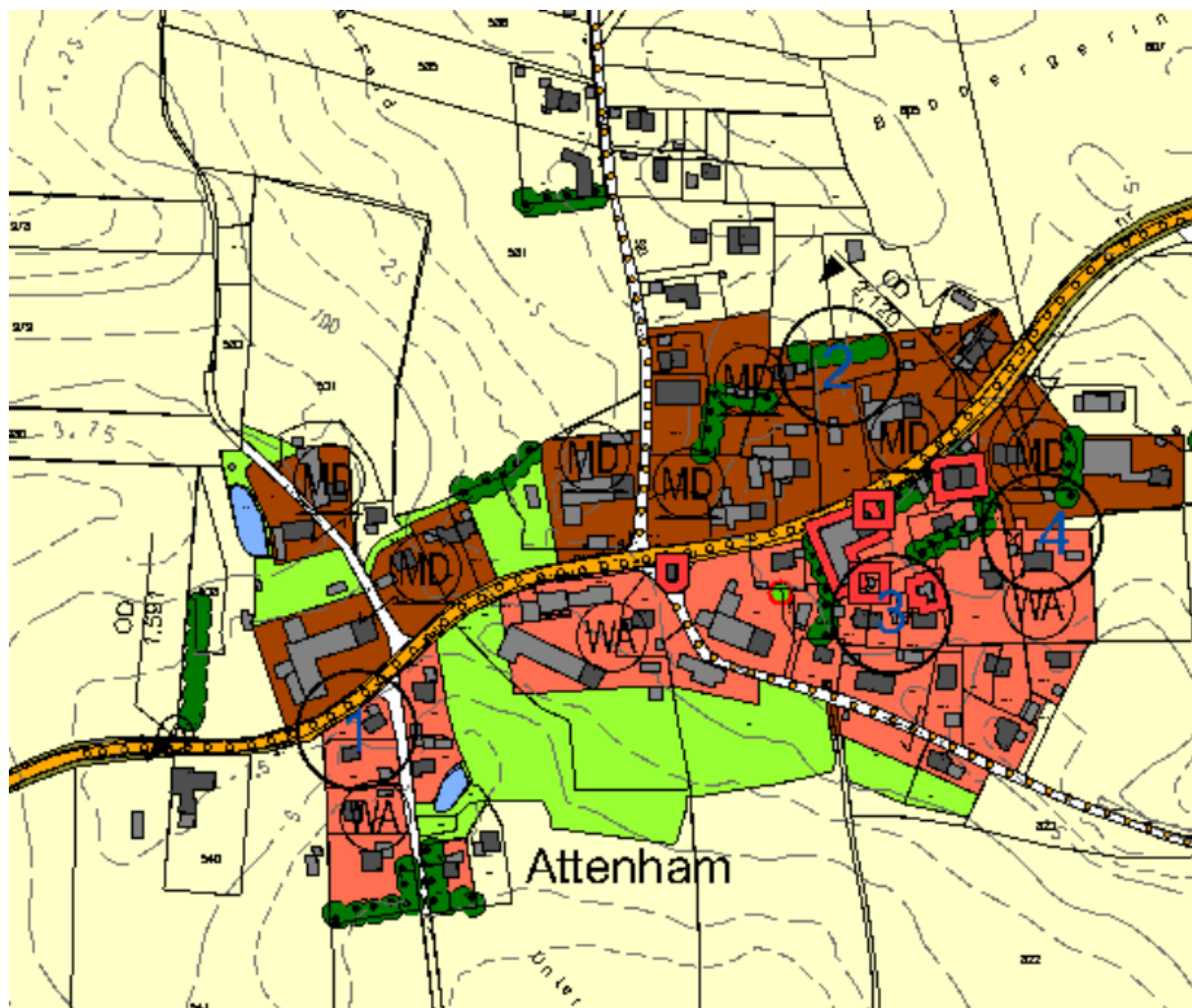


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

In der direkten Umgebung des Geltungsbereiches sind keine Bebauungspläne vorhanden. Die Gemeinde Egling verfügt über eine Gestaltungssatzung in der Fassung vom 15.12.2014. Diese Satzung findet auch bei der Einbeziehungssatzung Anwendung.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 578 und 581, Gemarkung Endlhausen, welche am nord-westlichen Ortsrand von Attenham gelegen sind. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.300 m².

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf 700 m ü NN.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 18.09.17

3.2 Nutzungen

Das Flurstück 578 ist im östlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung bereits mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, das Flurstück 581 ist unbebaut und wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Der Geltungsbereich ist unbebaut und über einen privaten Zufahrtsweg erschlossen.

3.3 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich befindet sich eine prägende Eiche. Weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.



Abb. 3 *Prägende Eiche im Geltungsbereich*

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und weitere Gebiete des Naturschutzes sind weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung vorhanden.

Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht im Geltungsbereich vorhanden. Das nächste Biotop liegt in etwa 330 m Entfernung.



Abb. 4 Biotope, ohne Maßstab, Quelle: LfU, Biotopkartierung Flachland, Stand 18.09.17

3.4 Boden

3.4.1 Altlasten

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.

3.5 Denkmäler

3.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. h unter den Hinweisen in der Satzung hingewiesen.)

3.5.2 Baudenkmäler

In etwa 140 m Entfernung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, allen voran die Ortskapelle St. Florian (D-1-73-120-8) und das ehemalige Bauernhaus „Hakenhof“ (D-1-73-120-9) für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.



Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 18.09.17

3.6 Wasser

3.6.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 18.09.17) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb Überschwemmungsgefährdeter Gebiete. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

4. Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei durch die zulässige GR bestimmt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten möglich.

Da sich das Plangebiet am nördlichen Ortsrand in einer gut einsehbaren Lage befindet, wird die Höhenentwicklung durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Dabei sind die Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet als Höhenreferenz von Bedeutung.

4.2 Verkehr und Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Bereich „Kaltschmiedweg“ und wird über einen privaten Zufahrtsweg (Fl.Nr. 537/1, Gemarkung Endlhausen) erschlossen. Es liegt ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nrn. 578 und 581, Gemarkung Endlhausen vor.

Den einschlägigen technischen Richtlinien entsprechende Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind durch den Bauherrn zu schaffen. Die Bauräume liegen mehr als 50 m Abstand von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Kaltschmiedweg) entfernt.

4.2.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung „Endlhausener Gruppe“. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

4.2.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.3.1 Grünordnung

Der bestehende Baum (Eiche) im Geltungsbereich wird als zu erhalten festgesetzt, da er eine prägende Wirkung besitzt. Zur Gestaltung des Überganges in die freie Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung entlang der nördlichen Grenze festgesetzt. Die Eingrünung ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten.

4.3.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

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.

Vorhabenstyp

Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung.

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GR festgesetzt. Die errechnete GRZ wird dabei 0,3 nicht überschreiten.

Schutzgut Arten- und Biotope

Im Planungsgebiet sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete des Naturschutzes vorhanden. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche mit einer geringen Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Planungsbereich liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung wird durch die höchstzulässige GR auf ein Mindestmaß beschränkt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb wassersensibler Bereiche. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser kann im Bereich der Ortsrandeingrünung zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Luft/Klima

Das Gebiet ist nahezu eben. Kaltluftbahnen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Attenham. Westlich und südlich ist bereits Bebauung vorhanden.

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen den Erhalt eines Bestandbaumes

und die Anlage einer Ortsrandeingrünung mit einer Größe von ca. 170 m². Aufgrund der Ortsrandlage wird außerdem die Höhenfestsetzung durch die Festsetzung der Vollgeschosse beschränkt.

Da keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

4.3.3 *Spezieller Artenschutz*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 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.

Gemeinde

Egling, den

.....
Herbert Oberhauser, Erster Bürgermeister