

Gemeinde

Egling

Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen

Bebauungsplan

Fl.Nr. 1201/1, Ortsteil Dettenhausen
Gemarkung Egling

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 2-47

Bearbeiter: Mar

Plandatum

07.11.2017 (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 Boden	6
	3.3 Denkmäler	6
	3.4 Wasser	6
4.	Planinhalte	7
5.	Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung	7
6.	Spezieller Artenschutz	10
7.	Klimaschutz und -anpassung	10

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Egling hat in seiner Sitzung vom 21.02.2017 beschlossen, zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1201/1, Gemarkung Egling, diese Flächen mittels einer Einbeziehungssatzung in den Ortsteil Dettenhausen einzubeziehen. Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet Fläche für die Landwirtschaft 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 im Norden (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. Das Vorhaben soll sich unter Beachtung der Ortsgestaltungssatzung maßvoll in die Umgebung einfügen und den Siedlungskörper baulich abrunden. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine angemessene Ortsrandeingrünung zur umgebenden Landschaft zu schaffen, das Vorhaben soll den Ortsrand dahingehend abrunden.

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. 1.000 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

Landesentwicklungsprogramm (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 Bayerns

„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)

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)

Das Vorhaben stellt eine maßvolle bauliche Abrundung des Ortsteils Dettenhausen unter Beachtung der charakteristischen Siedlungsstruktur dar und steht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für dieses Gebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Nördlich und westlich angrenzend sind Dorfgebietsflächen dargestellt. Im Südosten des Plangebiets befinden sich Gehölzstrukturen.

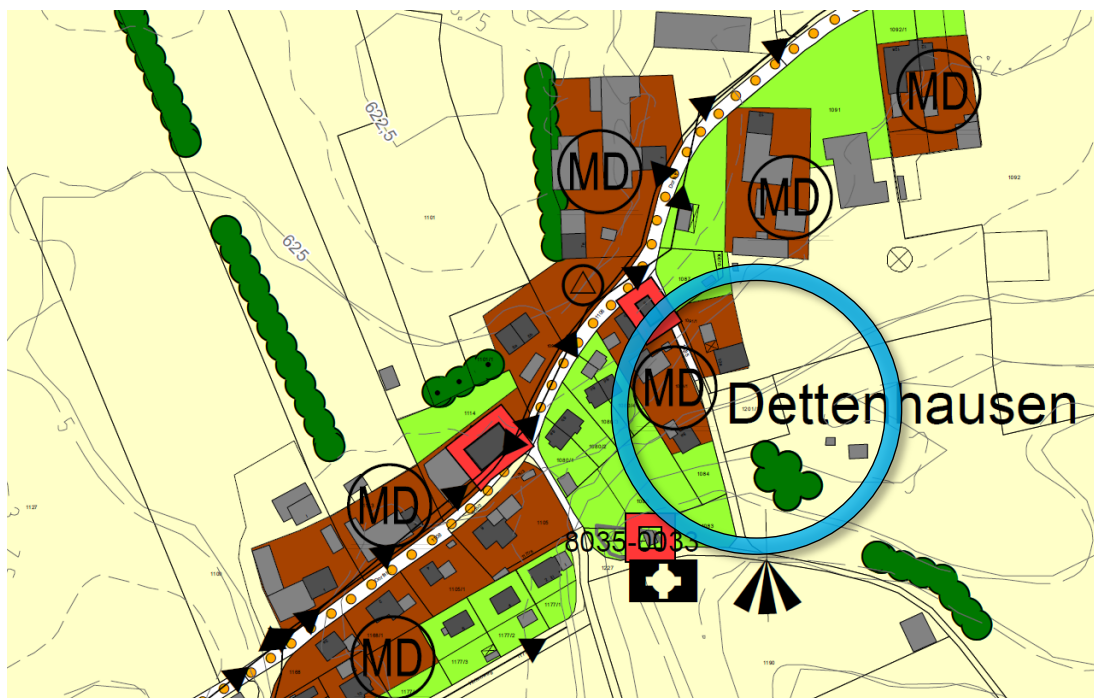


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

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

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Dettenhausen. Der geplante Bereich ist weitgehend eben und liegt auf ca. 631 m ü NN. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an bebaute Bereiche an, südlich und östlich davon befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Südosten sind Gehölzstrukturen vorhanden. In ca. 50 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Diese Immissionen sowie Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen wirken bereits auf das Plangebiet ein und sind zu tolerieren.

Südwestlich des Plangebiets in ca. 60 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Biotop „Extensivwiese im Ortsbereich von Dettenhausen“ (Teilflächen-Nr., 8035-0033-001). Von einer Beeinträchtigung des Schutzzustandes durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.



Abb. 2 Plangebiet mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand 2015

3.2 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.

3.3 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet (Ungeachtet dessen gilt die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler. Nördlich in ca. 50 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Baudenkmal „Wohnteil eines ehem. Bauernhauses“ (Aktennr.: D-1-73-120-30) und südwestlich in ca. 50 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Baudenkmal „Kapelle“ (Aktennr.: D-1-73-120-28).

3.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen

Situation nicht zu rechnen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 16.10.2017) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

4. Planinhalte

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen ca. 1.000 m² Grundstücksfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1201/1, Gemarkung Egling. Das geplante Gebiet ist über die Marienstraße von Westen erschlossen. Innerhalb des Plangebiets richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

Zur Gewährleistung einer maßvollen baulichen Entwicklung ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch Anordnung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung gesichert. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert eine angemessene Entwicklung gemäß der bebauten Umgebung.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die freie Landschaft, eine Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft ist daher vorgesehen. Gestalterische Anforderungen und ein Einfügen des Vorhabens in die Umgebung werden einerseits über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und andererseits über die Geltung der Gestaltungssatzung in der Fassung vom 15.12.2014 gewährleistet. Die Gestaltungssatzung regelt zudem auch die Anzahl erforderlicher Stellplätze je Wohnung sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen.

5. 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, Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 1201/1 Gemarkung Egling“		
0	Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabenstyp 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, Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 1201/1 Gemarkung Egling“		
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"/> nein
5	Schutzgut Luft/Klima 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"/> nein
6	Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. 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. 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Alle Fragen sind mit ja beantwortet → kein weiterer Ausgleichsbedarf		

Folgende Anmerkungen ergänzen die Aussagen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

- zu 0: es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung, grünordnerische Festsetzungen sind enthalten
- zu 1.1: die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, die angrenzende Bebauung sowie die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt
- zu 1.2: Eine GR bzw. GRZ ist nicht festgesetzt und richtet sich demnach gemäß § 34 BauGB, die ermittelte GRZ für Haupt- und Nebengebäude beträgt in der Umgebung ca. 0,21

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

6. 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 kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Außerdem werden durch die Aufstellung dieser Satzung neue Flächen in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Ein Schutzbedarf spezieller Arten besteht demnach nicht.

7. Klimaschutz und -anpassung

Das Vorhaben ermöglicht lediglich eine geringe Erweiterung des Siedlungskörpers. 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.

Gemeinde

Egling, den

.....
Hubert Oberhauser, Erster Bürgermeister