
Projekt:

**Einbeziehungssatzung/ Abrundungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Eglhausen“, Gemeinde Hohenkammer**

**Satzung und Begründung
in der Endfassung vom 17.07.2012**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Hohenkammer
vertreten durch Herrn Bgm. Johann Stegmair
Petershauserstraße 1
85411 Hohenkammer

Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871 92393-0
Fax 0871 92393-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum:
08.05.2012/ 17.07.2012

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
BEGRÜNDUNG	5
1 ANLASS, ZIELE, ZWECK	5
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET	6
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs	6
2.3 Schutzgebiete	6
2.4 Denkmalschutz	6
3 PLANUNGSKONZEPT	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
3.3 Erschließung, ruhender Verkehr	7
3.4 Ver- und Entsorgung	7
3.5 Immissionen, Emissionen	8
3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4 KARTENGRUNDLAGE	9
5 ANHANG	9

SATZUNG

Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 3 BauGB „Eglhausen“ Gemeinde Hohenkammer

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Hohenkammer folgende Satzung:

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1287 der Gemarkung Schlipps mit einer Gesamtfläche von ca. 900 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 5000 und dem Plan für die Einbeziehungssatzung M 1 : 1000. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 – Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 ausgenommen.

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

§ 4 – Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

GRZ: maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35

GR: maximal zulässige Grundfläche 130 m²

Vollgeschosse: zwei Vollgeschosse

Wandhöhe: Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und Schnittkante Oberkante Dachaußenhaut 7,0 m

Dachform: passend zur Nachbarschaft Satteldach, Dachneigung max. 35°.

§ 5 – Festsetzungen zu Bauweise, Abstandsflächen, Verkehrsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze für den Hauptbaukörper gemäß Eintragung im Plan M 1 : 1.1000

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Zwischen Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,5 m Breite als privater Stauraum freigehalten werden, wobei dieser Raum nicht eingefriedet werden darf.

§ 6 Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

§ 7 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen Gemeinde Hohenkammer und dem Bauwerber zu sichern.

Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen zu bestellen. Der erforderliche Ausgleich ist im Geltungsbereich der Satzung nachzuweisen. Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus dem Themenplan und der Berechnung in Kapitel 3.6 der Begründung mit 208 m². Der Ausgleich soll dabei in Form eines gemischten Gehölzstreifens mit heimischen Arten als Ortsrandeingrünung im Westen und Süden des Geltungsbereichs erfolgen und ist im Plan der Einbeziehungssatzung M 1 : 1.000 dargestellt. Die Ausführung und Maßnahmen für den Ausgleich sind von den Bauwerbern mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freising spätestens im Rahmen der konkreten Bauanträge abzustimmen.

Eine weitere Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

§ 8 – Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs bei Bedarf zu reinigen und zu versickern.

§ 9 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenkammer, 08.05.2012/ 17.07.2012

Johann Stegmair

gez. Johann Stegmair, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerk

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates Hohenkammer über die Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB, „Eglhausen“ der Gemeinde Hohenkammer wurde gemäß § 10 BauGB am 26.07.2012 ortsüblich mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo die Satzung für jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Hohenkammer, 25.07.2012

Johann Stegmair

Johann Stegmair, 1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

In 2011 wurde in einer städtebaulichen Studie die Überprüfung des bisherigen Flächennutzungsplans Hohenkammer für die Ortsteile von Hohenkammer hinsichtlich evtl. erforderlicher Änderungen untersucht.

Es ergab sich daraus keine generelle Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, da die geäußerten Baubedarfe im Innenbereich bzw. der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu liegen kamen.

In Eglhausen konnten jedoch Teilflächen nicht gänzlich in Einklang mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Deckung gebracht werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten

Da diese o.g. Voraussetzungen gegeben sind hat der Gemeinderat Hohenkammer in seiner Sitzung am 28.02.2012 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Eglhausen“ für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

Der Gemeinderat stimmte am 08.05.2012 dem Entwurf in der Fassung vom 08.05.2012 zu. (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.05.2012 bis 25.06.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.05.2012 bis 25.06.2012 durchgeführt.

Die Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.07.2012.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen sind als Dorfgebiet (MD festgesetzt).

Ansonsten werden dort keine weiteren Planungsaussagen für den Geltungsbereich getroffen.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Satzungsgeltungsbereich umfasst eine Teilfläche (Nordostecke) der Fl.-Nr. mit einer Gesamtfläche von ca. 900 m² und liegt am Südwestrand von Eglhausen.

Das Gelände ist weitgehend eben. Das Planungsgebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen.

2.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich und den angrenzenden Bezügen nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

2.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des *Denkmal Viewer des LfD* sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt:



3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Eglhausen spiegelt überwiegend noch die Mischung der Gebäude aus Hofstellen und unabhängigen Wohngebäude wider. In der unmittelbaren Nachbarschaft nördlich und östlich zum Geltungsbereich dominiert dabei Wohnnutzung. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird deshalb entsprechend der derzeitigen benachbarten Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Von den zulässigen Nutzungen gemäß Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgenommen. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind generell nicht zulässig.

In der Satzung erfolgt zwar keine Festsetzung von Baugrenzen, jedoch sollte aus städtebaulichen Gründen der künftige Baukörper möglichst weit zur Ostgrenze hin orientiert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt:

- die zulässige Grundflächenzahl
- die zulässige max. Grundfläche für den Hauptbaukörper
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
- die maximal zulässige Wandhöhe
- die Vorgaben zur Dachform und Dachneigung.

Bezüglich der Bauweise wird die Baugrenze für den Hauptbaukörper und die offene Bauweise festgelegt.

Diese Begrenzung der Baudichte und Baumasse soll erfolgen, um die mögliche Bebauung an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und eine weitgehende Orientierung des Baukörpers nach Osten zu erreichen.

Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der Baudichte wird ein zu großer Baukörper für die Situation vermieden und eine weitgehende Anpassung an den baulichen Bestand erreicht. Zudem wird eine zu starke Erhöhung des Versiegelungsgrads minimiert.

3.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Wegenetz.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr orientieren sich an den bewährten Vorgaben der Gemeinde Hohenkammer.

Zur Minimierung der Versiegelung sollten Zufahrten, Garagenvorplätze und Terrassen möglichst mit teiloffenporigen Belägen ausgebildet werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die durch die Einbeziehungssatzung mögliche Bebauung muss an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Dach- und Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich zu reinigen und zu versickern.

3.5 Immissionen, Emissionen

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes geprägt. Zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung des geplanten Dorfgebietes sind daher keine Maßnahmen erforderlich. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, kommen.

3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen angewendet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter sind:

Schutzgut Boden/ Wasser

- Limitierung der Versiegelung durch maximale GR 130 m²
- Sammlung und Versickerung Oberflächenwasser vor Ort
- Verwendung offenporiger Beläge, Nutzung der bestehenden Wegstrukturen

Schutzgut Landschaftsbild

- Limitierung der Wandhöhe

Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere. Die Überlagerung führt entsprechend der Matrix des Leitfadens zu dem Kompensationsfeld B I mit einer Faktorspannweite von 0,2 bis 0,5.

Wegen der o.g. Vermeidungsmaßnahmen und gemäß der Stellungnahme der UNB des LRA Freising wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgesetzt. Bei dieser Faktorbemessung wird die künftige Ausgleichsfläche als Nichteingriff gewertet. Für die Ausgleichsflächenberechnung wird die Fläche des Feldes B I mit dem Faktor von 0,3 multipliziert.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

900 m² / 1,3 = 692 m² Eingriffsfläche

Ausgleichsflächenbedarf: 692 m² x 0,3 = 208 m²(gerundet)

Gemäß der Vorgabe der Gemeinde Hohenkammer ist der Nachweis der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu führen.

Der Ausgleich sollte dabei in Form eines gemischten Gehölzstreifens mit heimischen Arten als Ortsrandeingrünung am West- und Südrand des Umgriffs erfolgen. Dies geht auch mit der Zielaussage des Flächennutzungs-/ Landschaftsplans konform. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll über eine privatrechtliche Vereinbarung mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit Nutzungsbeschränkung für den ökologischen Ausgleich gesichert werden

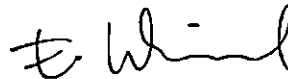
Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß §34 BauGB nicht erforderlich.

4 KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Landshut, 08.05.2012/ 17.07.2012



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

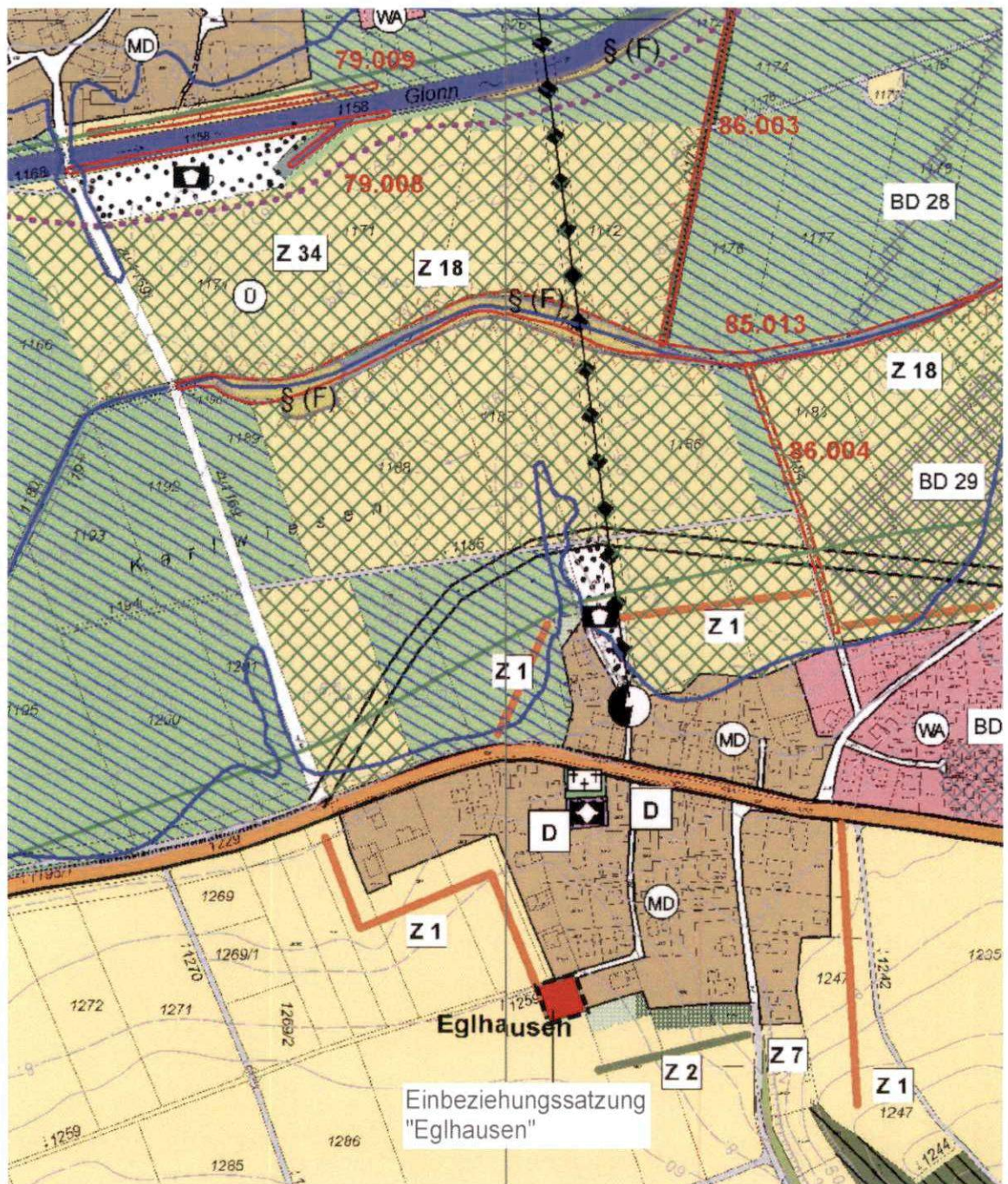
5 ANHANG

- Lageplan M 1 : 5000 (Ausschnitt aus dem FNP Hohenkammer)
- Plan Einbeziehungssatzung M 1: 1.000

GEMEINDE HOHENKAMMER - LKR. FREISING EINBEZIEHUNGSSATZUNG "EGLHAUSEN"

Übersichtsplan M 1:5.000

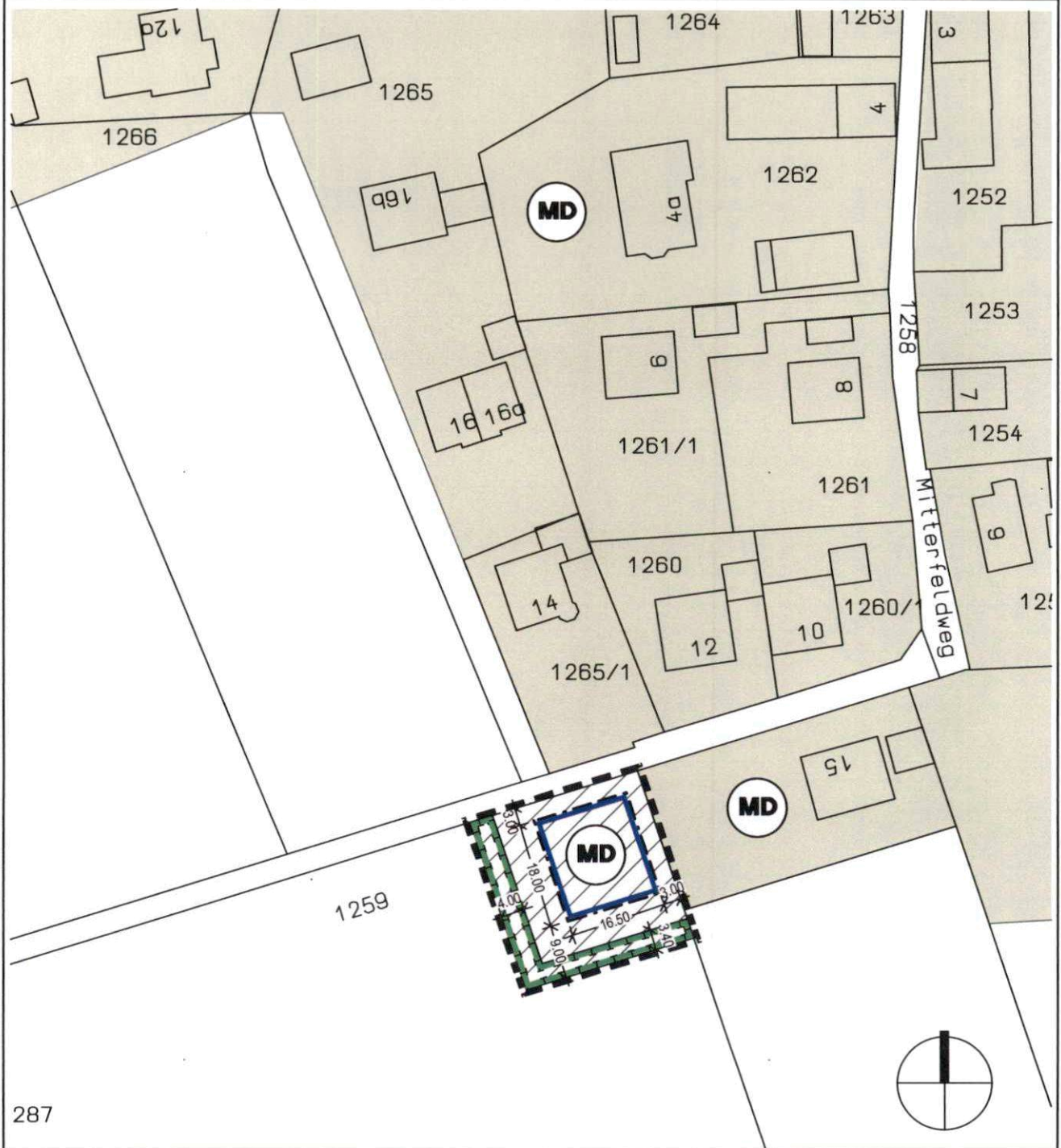
Fassung vom 17.07.2012



GEMEINDE HOHENKAMMER - LKR. FREISING EINBEZIEHUNGSSATZUNG "EGLHAUSEN"

M = 1:1.000

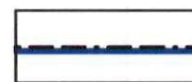
Fassung vom 17.07.2012



287



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung



Baugrenze



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO Bestand / Planung



Ausgleichsfläche (208 m²): Gehölzstreifen, Ortsrandeingrünung