

---

Projekt:

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

<b>SATZUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>1 ANLASS, ZIELE, ZWECK</b> .....	<b>5</b>
<b>2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET</b> .....	<b>6</b>
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	6
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs .....	6
2.3 Schutzgebiete .....	6
2.4 Denkmalschutz .....	6
<b>3 PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>7</b>
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
<b>4 KARTENGRUNDLAGE</b> .....	<b>9</b>
<b>5 ANHANG</b> .....	<b>9</b>

## **SATZUNG**

### **Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 3 BauGB „Herschenhofen“ 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 Teilflächen der Fl.-Nr. 978, 699/4, 699/2, 699/3, 978/3, Gemarkung Herschenhofen, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup>. 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 pro Gebäude 130 m<sup>2</sup>

Vollgeschosse: zwei Vollgeschosse

Wandhöhe: Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und Schnittkante Oberkante Dachaußenhaut auf der Talseite 7,5 m

#### **§ 5 – Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Verkehrsflächen**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze für die 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 535 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich soll dabei bevorzugt in Form von einer Streuobstwiese mit heimischen Obst-Hochstammsorten, östlich des Trafogebäudes in der Mitte 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, „Herschenhofen“ 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 teilweise geäußerten Baubedarfe im Innenbereich bzw. der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu liegen kamen.

In Herschenhofen konnten jedoch die 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 „Herschenhofen“ 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 westlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als Dorfgebiet (MD), die nördlich anschließenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ansonsten werden dort keine weiteren Planungsaussagen für den Geltungsbereich getroffen.

### 2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Satzungsgeltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 978, 699/4, 699/2, 699/3, 978/3, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> und liegt am Ostrand von Herschenhofen, darin ist auch die bestehende Straßenfläche, das bestehende Trafohaus und der bestehende Lagerschuppen/ Unterstellbereich inkludiert. Das Gelände ist sanft geneigt und fällt von Süden nach Norden im Durchschnitt mit 5 bis 6 % ab. Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weitestgehend frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen. Lediglich im Bereich des Trafogebäudes steht wegbegleitend ein schmaler, kleinflächiger Gehölz-/ Strauchsaum, der aber mittlerweile in Teilen bereits gerodet wurde.

### 2.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im 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 Herschenhofen spiegelt überwiegend noch die Mischung der Gebäude aus Hofstellen und unabhängigen Wohngebäude wider. Innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung werden deshalb die Bauflächen 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.

Aufgrund der derzeit nicht vorhersehbaren baulichen Formen erfolgt keine Festsetzung von Baugrenzen.

#### **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 pro Hauptbaukörper
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
- die maximal zulässige Wandhöhe auf der Talseite (Norden).

Bezüglich der Bauweise werden Baugrenzen für die Hauptbaukörper und die offene Bauweise festgelegt, zusätzlich sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Diese Begrenzung der Baudichte und Baumasse soll erfolgen, um die hier mögliche Bebauung an die bestehenden Baustrukturen harmonisch anzupassen.

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

#### **3.3 Erschließung, ruhender Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Wegenetz im Westen und Norden des Geltungsbereichs.

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.

Gemäß Stellungnahme der eon Bayern AG befindet sich im Geltungsbereich die Transformatorstation TH 1378, weiterhin verlaufen Stromkabel durch das Planungsgebiet. Diese Infrastrukturvorgaben sind von den Baurägern im Rahmen ihrer Bauanträge hinreichend zu beachten, weiterhin sind bei evtl. Bepflanzungsmaßnahmen die einschlägigen Schutzabstände zu den Versorgungstrassen einzuhalten.

### 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 verwendet.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter sind:**

#### Schutzgut Boden/ Wasser

- Limitierung der Versiegelung durch maximale GR 130 m<sup>2</sup>
- Sammlung und Versickerung Oberflächenwasser vor Ort
- Verwendung offenerporiger Beläge, Nutzung der bestehenden Wegstrukturen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Limitierung der Wandhöhen für die Gebäude

#### **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 bestehende Straße, das Trafohaus und der bestehende Lagerschuppen bleiben bestehen und werden somit als bereits versiegelter Bestand nicht als Eingriff bilanziert.

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.

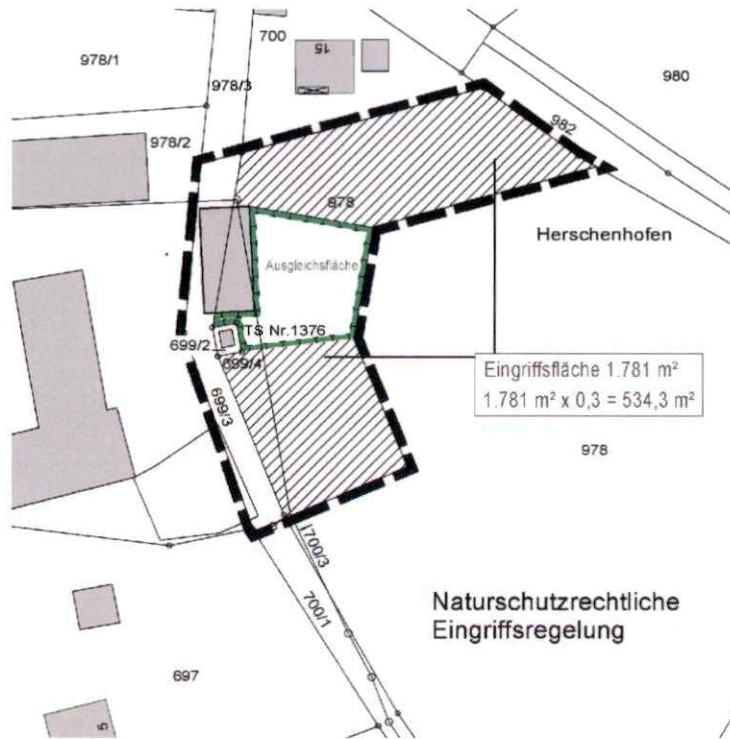
Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:  
 $2.316 \text{ m}^2 / 1,3 = 1.781 \text{ m}^2$  Eingriffsfläche

**Ausgleichsflächenbedarf:  $1.781 \text{ m}^2 \times 0,3 = 535 \text{ m}^2$  (gerundet)**

Gemäß der Vorgabe der Gemeinde Hohenkammer ist der Nachweis der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu führen. Der Ausgleich soll dabei in Form einer Streuobstwiese mit heimischen Obst-Hochstammsorten,

östlich des Trafogebäudes und in der Mitte des Geltungsbereichs erfolgen. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll über eine privatrechtliche Vereinbarung mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit Nutzungsbeschränkung für den ökologischen Ausgleich gesichert werden

*Abbildung: Ausgleichsberechnung gemäß Leitfaden für den Geltungsbereich, o.M.*



#### 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

*P. Emmel*                      *E. Weinzierl*

Dipl.-Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt  
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

#### 5 ANHANG

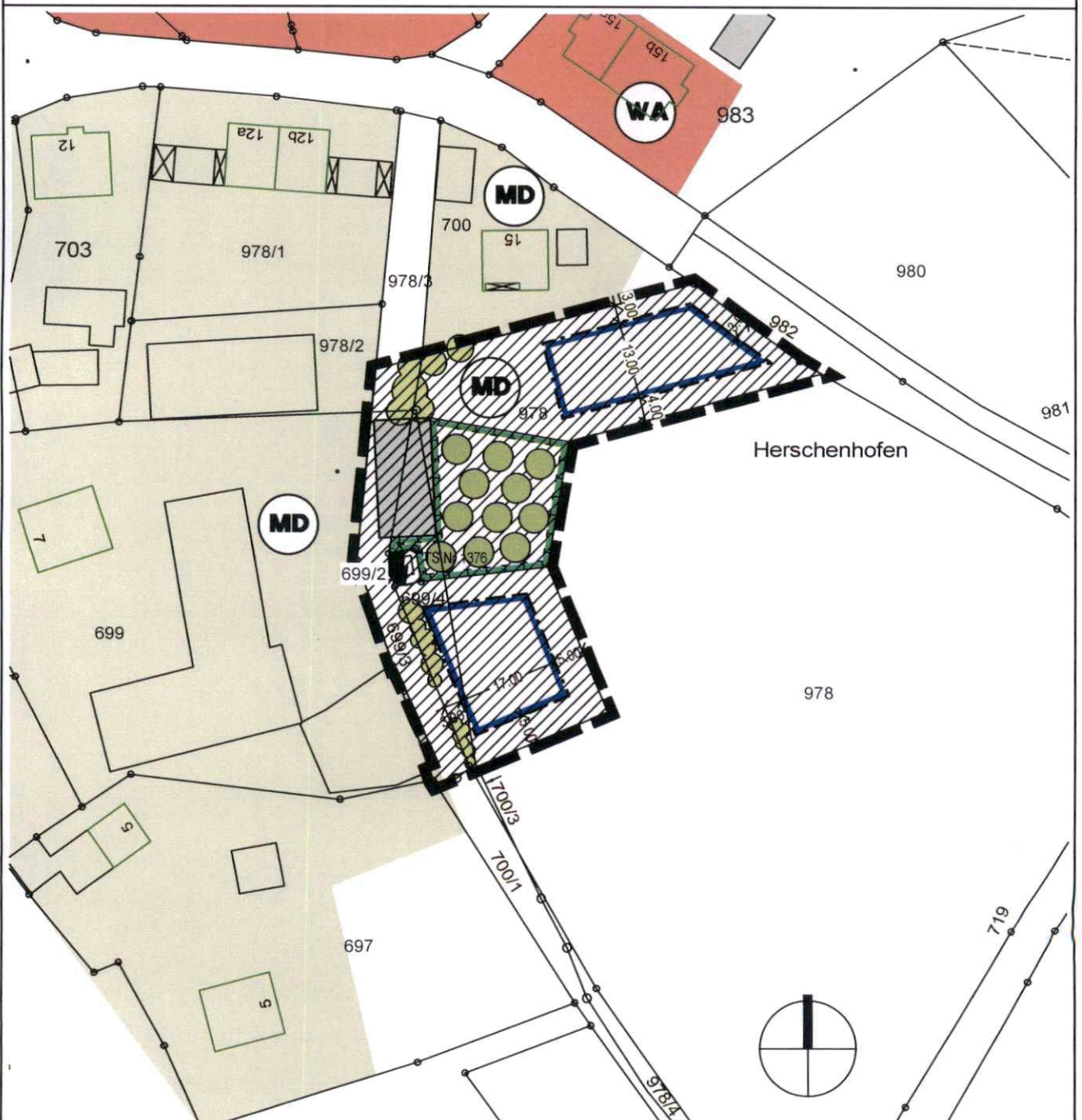
- Lageplan M 1 : 5000 (Ausschnitt aus dem FNP Hohenkammer)
- Plan Einbeziehungssatzung M 1: 1.000



# GEMEINDE HOHENKAMMER - LKR. FREISING EINBEZIEHUNGSSATZUNG "HERSCHENHOFEN"

M = 1:1.000

Fassung vom 17.07.2012



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO Bestand / Planung



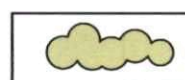
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Baugrenze



Ausgleichsfläche (575 m<sup>2</sup>): Streuobstwiese mit Obst-Hochstämmen



bestehende Gehölze, teilweise bereits entfernt