
Projekt:

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

**Satzung und Begründung
in der Fassung vom 08.04.2014**

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, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt
Eva Weinzierl, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

Datum:
08.04.2014

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG.....	3
1 ANLASS, ZIELE, ZWECK	6
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET	6
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs	7
2.3 Schutzgebiete	7
2.4 Denkmalschutz	7
2.5 Wasserwirtschaft	7
3 PLANUNGSKONZEPT	7
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
3.3 Höhenlage des Gebäudes und Ausbildung eines Sockels	8
3.4 Erschließung, ruhender Verkehr	8
3.5 Ver- und Entsorgung	8
3.6 Immissionen, Emissionen	8
3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
4 KARTENGRUNDLAGE	10
5 ANHANG.....	10

SATZUNG

Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 3 BauGB „Unterwohlbach“ 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 die Fläche der Fl.-Nr. 1140/2 der Gemarkung Unterwohlbach, mit einer Gesamtfläche von ca. 1052 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 des jeweiligen Hauptgebäudes 130 m²

Geschosse: maximal zwei Geschosse zulässig

Die Baukörper sind durch Gliederung so zu staffeln, dass talseitig max. zweigeschossige Wandhöhen entstehen

Wandhöhe: Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und Schnittkante Oberkante Dachaußenhaut 6,0 m, gemessen talseitig (im Süden)

Dachneigung: 23°

§ 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

Nur Einzelhäuser gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 zulässig.

Je Wohngebäude als Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 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 – Weitere Festsetzungen

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss des Wohngebäudes muss mindestens 20 cm und maximal 40 cm über der Geländeoberkante der nördlich angrenzenden Straße liegen.

Die Einfriedung im Norden des Grundstückes entlang der Erschließungsstraße ist mit einem Sockel auszubilden, dessen Oberkante mindestens 20 cm über angrenzendem Straßenniveau liegt.

§ 7 Erschließung

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

§ 8 – 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 und der Ausgleichsflächennachweis ergeben sich aus dem beigefügten Themenplan (Kapitel 3.6 der Begründung) zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 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.

§ 9 – Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs bei Bedarf zu reinigen und zu versickern. Falls nicht möglich, ist anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt oder zeitlich verzögert in den bestehenden Kanal einzuleiten.

§ 10 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenkammer, 08.04.2014



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, „Unterwohlbach“ der Gemeinde Hohenkammer wurde gemäß § 10 BauGB am 30.04.2014 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, 30.04.2014


.....
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 Unterwohnbach 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 „Unterwohnbach“ für die im Lageplan bezeichnete Fläche 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.

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 östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als Dorfgebiet (MD), die dahinter 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 die Teilfläche Fl.-Nr. 1140/2, mit einer Gesamtfläche von ca. 1052 m² und liegt am westlichen Ostrand von Unterwohlbach. Das Gelände ist sanft geneigt und fällt von Norden nach Süden um ca. 5 % ab. Das Planungsgebiet ist derzeit eingezäunt und als extensiv genutzte Wiese frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen.

2.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen. Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet in der Glonnaue verläuft in einem ausreichenden Abstand entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

2.4 Denkmalschutz

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

2.5 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des *IÜG (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete)* liegt der Geltungsbereich

- außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche
- jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs der Glonn.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Unterwohlbach spiegelt überwiegend noch eine Mischung aus Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung 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.

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 Geschosse
- die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
- die maximal zulässige Wandhöhe.

Bezüglich der Bauweise werden Baugrenzen für den Hauptbaukörper und die offene Bauweise festgelegt, zusätzlich ist ausschließlich ein Einzelhaus 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 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 verhindert.

3.3 Höhenlage des Gebäudes und Ausbildung eines Sockels

Aufgrund der bestehenden Problematik bei Starkregenereignissen der an die Talstraße nördlich angrenzenden Flurgrundstücke sind Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, damit das Grundstück Flur Nr. 1140/2 bei Starkregenereignissen nicht überschwemmt wird. Durch die Festsetzung der Mindesthöhenlage der Fußbodenoberkante Erdgeschoss des Wohngebäudes sowie eines Sockels bei der nördlichen Einfriedung soll dieser Gefahr wirksam entgegengewirkt werden.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Wegenetz im 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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 m²
- Sammlung und Versickerung Oberflächenwasser vor Ort
- Verwendung offenporiger Beläge

Schutzgut Landschaftsbild

- Limitierung der Wandhöhen für die Gebäude

Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsflächenbedarfs

Bewertung des Bestandes

Gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erfolgt eine Bewertung und Zuordnung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Aus der Bestandssituation folgt, dass die wesentlichen Bestandselemente in der Summe der Betrachtung der unterschiedlichen Schutzgüter der Kategorie II, Unterer Wert– Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – zuzuordnen sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufungskriterien im Überblick:

Schutzgut	Kategorie	Einstufungskriterien
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	- private Grünflächen, Brachflächen (< 5 Jahre)
Boden	II, unterer Wert	- anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	II, unterer Wert bis II oberer Wert	- Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden - Auenstandorte
Klima und Luft	II unterer Wert	- potentiell Kalltuftsammelgebiet - gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, unterer Wert bis II, unterer Wert	- Ortsabrundungen - bisherige Ortsrandbereiche

Erfassen der Eingriffsschwere

Die gesamte Eingriffsfläche wird bezüglich ihrer Eingriffsschwere dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – zugeordnet, da die geplante GRZ maximal 0,35 beträgt. Die geplanten Ausgleichsflächen werden nicht in die Ermittlung der für den Ausgleich relevanten Eingriffsfläche einbezogen. Somit ergibt sich eine Gesamteingriffsfläche von ca. 750 m².

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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 II mit einer Faktorspannweite von 0,5 bis 0,8.

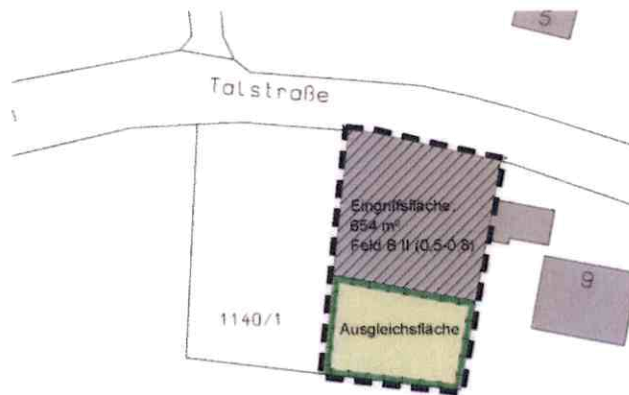
Wegen der o.g. Vermeidungsmaßnahmen und der Zuordnung zum, Unteren Wert der Kategorie II, wird ein reduzierter Kompensationsfaktor von 0,6 angesetzt. Bei der Faktorbemessung ist weiterhin berücksichtigt, dass die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs keinen Eingriff darstellt. Für die Ausgleichsflächenberechnung wird die Fläche des Feldes B I mit dem Faktor von 0,6 multipliziert.

Damit lässt sich folgender vorläufiger Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

Ausgleichsflächenbedarf: 654 m² x 0,6 = 393 m²(gerundet)

Gemäß der Vorgabe der Gemeinde Hohenkammer ist der Nachweis der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu führen. Der Ausgleich sollte dabei bevorzugt in Form einer Streuobstwiese (nur Hochstämme) im südlichen Teilbereich des Flurstücks 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.



Überlagerung:
Gebiete mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
mit (Kategorien) und Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

 Kategorie II: Gebiete mit mittlerer Bedeutung

Eingriffsschwere:

 Typ B, - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw Nutzungsgrad

Berechnung der Ausgleichsfläche:
 $854 \text{ m}^2 \times 0,6 = 392,4 \text{ m}^2$

Umweltbericht

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

4 KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die Einbeziehungssatzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Landshut, 17.12.2013, 08.04.2014



Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing. Eva Weinzierl
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

5 ANHANG

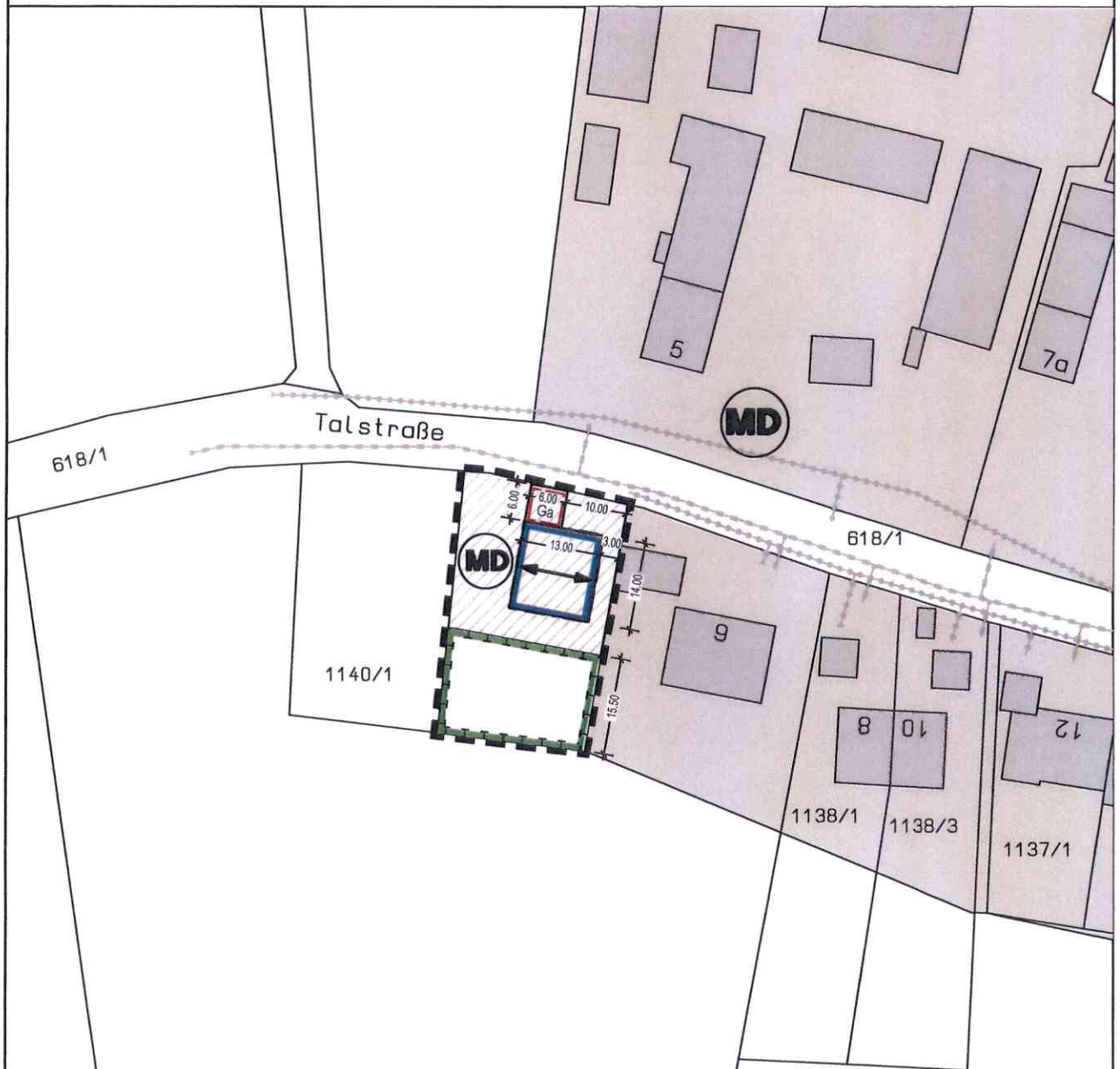
- Lageplan M 1 : 5000 (Ausschnitt aus dem FNP Hohenkammer)
- Plan Einbeziehungssatzung M 1: 1.000

GEMEINDE HOHENKAMMER - LKR. FREISING

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "UNTERWOHLBACH"

M = 1:1.000

Fassung vom 08.04.2014



Planliche Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung



Baugrenze für Nebenanlagen
Garagen, Carports



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Bestand / Planung



Ausgleichsfläche:
Gehölzstreifen, Obstwiese
Ortsrandeingrünung

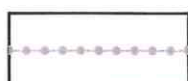


Baugrenze

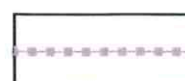


Hauptfstrichtung des
Gebäudes

Planliche Hinweise:



Schmutzwasserkanal
(nachrichtliche Übernahme)



Regenwasserkanal
(nachrichtliche Übernahme)