



Original



Gemeinde Großkarolinenfeld

Einbeziehungssatzung
„Großkarolinenfeld-
Fl.Nr. 64/5“ und Fl.Nr. 64/3“

Begründung

vom 28.03.2023

F&F

Gemeinde Großkarolinenfeld	
Eing.	19. April 2023
Nr. 3/

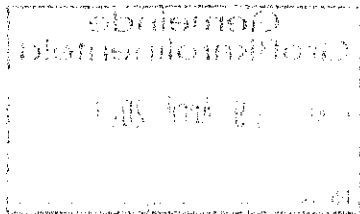
Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3a
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Ziele
3. Geltungsbereich
4. Innenbereich
5. Einbeziehung
6. Bodenschutz
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Folgen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis



01. Vorbemerkung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Großkarolinenfeld-Nord“ liegt das Grundstück Fl.Nr. 64/5 der Gemarkung Großkarolinenfeld planungsrechtlich im Außenbereich. Um dort weiterhin eine Bebauung auf der Grundlage der bisherigen Vorlage im Genehmigungsverfahren für ein Einfamilienhaus in der Pfälzerstraße 29b realisieren zu können, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 15.03.2022 dem Gemeinderat empfohlen eine Entwicklungs- / Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB zu erlassen. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.2022 wurde das Verfahren eingeleitet.

Die Einbeziehung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren nach §13 (2) 1, 2 und 3 BauGB.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Integration der Fl.Nr. 64/5 und 64/3T der Gemarkung Großkarolinenfeld in den planungsrechtlichen Innenbereich
- Eingrünung des westlichen Randes der Einbeziehungsfläche Fl.Nr. 64/5
- Integration einzelner Festsetzungen nach §9 (1) BauGB in die Satzung
- Ausgleich des Eingriffs gem. Bundesnaturschutzgesetz auf den Eingriffsgrundstück

03. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die in den Innenbereich einbezogene Außenbereichsfläche für 1 Einfamilienhaus (Pfälzerstraße 29b) im Anschluss an die Bebauung der Pfälzerstraße einschl. der dadurch erforderlichen Eingrünungs-/ Ausgleichsfläche und der Erschließungsfläche.

04. Innenbereich

Die Bebauung westlich der Pfälzerstraße ist geprägt von wenigen ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden mit dazwischenliegenden, nachträglich ergänzten Wohnhäusern und vereinzelt auch weiteren Wohnhäusern in 2. Reihe/ 3. Reihe.

05. Einbeziehung

Nach §34 (4) BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche im FNP als Baufläche dargestellt ist, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist und die Einbeziehung zum Zwecke einer Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die einzubeziehende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche MI dargestellt und durch die bauliche Nutzung im Umfeld entsprechend geprägt (vorrangig Wohnen).

Die Bebauung westlich der Pfälzerstraße in 2. Reihe (vereinzelt in 3. Reihe) wurde bereits eingeleitet und entspricht der städtebaulichen Entwicklung an dieser Straße.

Die eingezogene Fläche ermöglicht die Errichtung von nur einem Einzelgebäude, das die Bebauung an der Pfälzerstraße östlich der Rott dort abschließt. Zu der Rott bzw. dem Biotop werden Sicherheitsabstände eingehalten.

Die Fläche liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Rott bei einem HQ100 Ereignis.

Aus der Umgebungsbebauung ergeben sich hinreichend deutliche Zulässigkeitskriterien. Eine homogene Umgebungsbebauung wird vom Gesetzgeber nicht verlangt.

Zusätzliche neue Erschließungsflächen werden nicht erforderlich, jedoch ist bei einer Bebauung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fl.Nr. 64/3 nachzuweisen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der äußerst geringen räumlichen Relevanz der geplanten Bebauung nicht gegeben.

Die Einbeziehung zum Zwecke einer Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

06. Bodenschutz

Die geplante Einbeziehungssatzung erfüllt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a (2) BauGB.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die Bodenversiegelung wird durch die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt (festgesetzter Bauraum).

07. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung der Einbeziehungsfläche löst nach § 34 (5) 4 BauGB die Anwendung des § 1a (3) BauGB aus (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Der Ausgleichsbedarf ist in der Anlage A1 nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2020) berechnet und in der Satzung mit Fläche und Maßnahmen festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft sind in der Ausgleichsberechnung gelistet, mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen und bei Baudurchführung zu realisieren.

08. Folgen

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche wird eine bauliche Grundstücksnutzung am Rande des bisherigen Innenbereiches ermöglicht.

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche wird der Bebauungsrand dem sonstigem. Bebauungsrand westlich der Pfälzerstraße angepasst.

Der Bauraum ermöglicht die Schaffung von Wohneigentum.

Mit der Einbeziehung sind Dienstbarkeiten zur Erschließung nachzuweisen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den Festsetzungen der Satzung.

Die geplante Baumaßnahme im Einbeziehungsbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist (§ 21 BNatSchG). Die Ausgleichsmaßnahme ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen und in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Der Nachweis ist auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 (1) 1a BayBO zu erbringen.

Kolbermoor, 28.03.2023,



Dipl.Ing. Franz Fuchs

Großkarolinenfeld 19. April 2023



FESSLER
1. Bürgermeister

Quellenverzeichnis

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 14.09.2021

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991

Aufhebungssatzung zum Bpl. „Großkarolinenfeld-Nord“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2022

Eingabeplan Robert Walper/ Aktivbau GmbH/ Dezember 2002

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 16.11.2022

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 16.11.2022

Hochwassergefahrenflächen HQ100/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 16.11.2022

Luftbild/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 16.11.2022

Bauen im Einklang mit der Natur/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Leitfaden/ 2020

Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)/ 2014

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der Gemeinde Großkarolinenfeld zur Einsichtnahme auf.

Anlagen

A1 Ausgleichsberechnung

Ausgleichsbedarf

Bezug	Aeingr.	BNT	WPbew	GRZ	PIFaktor	WPbedarf	Bemerkung
Bauland Fl.Nr. 64/5	530		3	0,19	1	302	
Aeingr.	Eingriffsfläche						Grundstücksfläche gem. BayernAtlas
BNT	Biotop-, Nutzungstypen						Siedlungsbereich inkl. typ. Freiraum
WPbew.	Wertpunkte						Zuordnung nach pauschalieren Ansätzen, hier "geringe naturschutzfachliche Bedeutung"
GRZ	Grundflächenzahl						11*9/ 530=0,19
PI.Faktor	Planungsfaktor bei Vermeidungsmaßnahmen						kein Ansatz
WPbedarf	Wertpunkte Ausgleichsbedarf						A*WP*GRZ*PI

geplante Ausgleichsfläche ist- Zustand

Bezug	Agepl.	BNT	WPist	Bemerkung
Ausgleichsfläche	75		3	
Agepl.	geplante Ausgleichsfläche			auf Eingriffsfläche, 15*5=
BNT	Biotop-, Nutzungstypen			Siedlungsbereich inkl. typ. Freiraum
WPist	Wertpunkte Istzustand			Zuordnung nach pauschalieren Ansätzen, hier "geringe naturschutzfachliche Bedeutung"

Ausgleichsumfang

Bezug	Aausgl.	BNT	WPaus	Timeilag	WPist	WPauf	WP Ausgl.	Bemerkung
Ausgleichsfläche	75	B 312 mi	9	-1	-3	5	375	
Aaus	geplante Ausgleichsfläche							s. o.
BNT	Biotop/ Nutzungstyp							Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standgerechten Arten/ Obst- und Nussbäume gem. Werteliste Code B 312- mittlere Ausprägung
WPaus	Wertpunkte Ausgleich							gem. Werteliste Code B 312- mittlere Ausprägung
Timeilag	Abschlag Timeilag							Entwicklungszeit 26- 49 Jahre
WPist	Abschlag Wertpunkte Istzustand							s.o.
WPauf	Wertpunkte Aufwertung							WP./, Timeilag./, WPist
WPausgleich	Wertpunkte Ausgleich							A*Wpauf

Bilanz

		Bemerkung
Ausgleichsbedarf in Wertepunkten	302	
Ausgleichsumfang in Wertepunkten	375	Ausgleichsumfang > Ausgleichsbedarf
Der Ausgleichsflächenbedarf kann zu 100 % im Geltungsbereich nachgewiesen werden.		

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, z.B.

wassergebundene Wege- und Gargenvorplatzflächen
 Verzicht auf tiergruppenschädigende Anlagen (z.B. Sockelmauern bei Zäunen)
 schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
 Vermeidung der Bebauung naturnaher Gewässerufer

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. Einbeziehungssatzung

Entwicklung einer ca. 5 m breiten begrünten Randfläche (Orstrandegrünung/ Ausgleichsfläche)
 Grünverbund mit den Ufergehölzen (Rott) nordwestlich der Einbeziehungsfläche
 Geringe Nutzungsdichte innerhalb der Baufläche (GRZ < 0,35)
 Anordnung des festgesetzten Bauraums in größtmöglicher Nähe zur Bestandsbebauung

Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft

Pflanzung von Einzelbäumen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten oder/und Obst- und Nussbäumen gem. Einbeziehungssatzung
 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche/ Ausgleichsmaßnahmen

Gemeinde
 Großkarolinenfeld
 Eing. 19. April 2023
 Nr. 3/.....