

GEMEINDE GAMMELSDORF

LANDKREIS FREISING

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Nördliche Osterbachstraße“ (Nr. 106)

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

25.02.2021

GEMEINDE GAMMELSDORF
LANDKREIS FREISING
vertreten durch:



Raimunda Menzel
ERSTE BÜRGERMEISTERIN

Gemeinde Gammelsdorf – VG Mauern
Schloßplatz 2
85419 Mauern

PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18
D- 84034 LANDSHUT
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

VERFAHRENSVERMERKE

zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Nördliche Osterbachstraße“ (Nr. 106), Gemeinde Gammelsdorf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Bürger (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom bis zum stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der privaten Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Gammelsdorf, den

.....

Raimunda Menzel, 1. Bürgermeisterin

6. Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich.

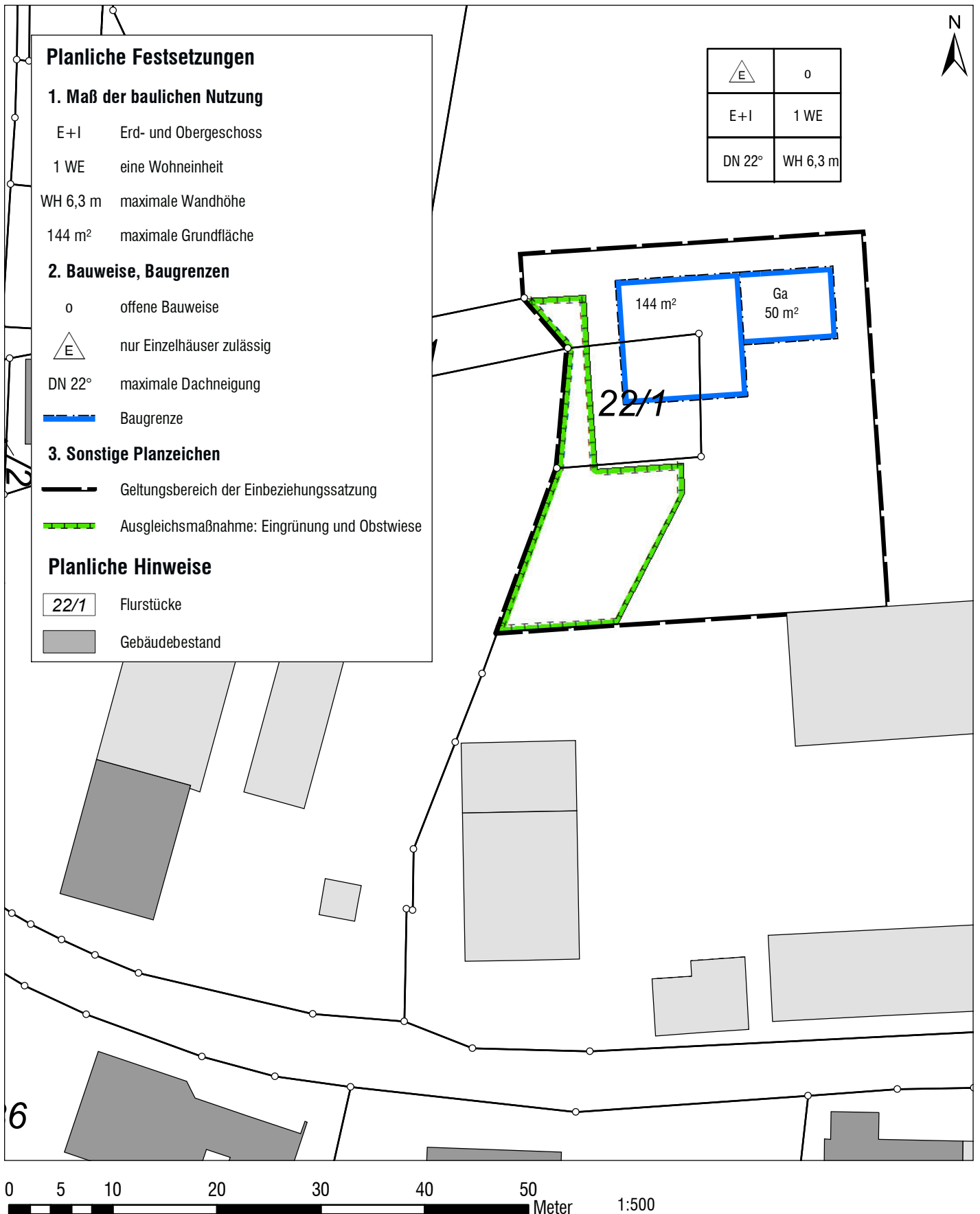
Einbeziehungssatzung „Nördliche Osterbachstraße“ (Nr. 106)

Gemeinde Gammelsdorf

nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB



Flurst. Nr. 11 (TF), 22/1, Gmkg. Gammelsdorf



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtfläche von 1.160 m² folgende Flurstücke:

22/1	Gammelsdorf
11 (Teilfläche)	Gammelsdorf

Die Flächen werden damit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gammelsdorf, Bereich Nördliche Osterbachstraße einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1:500, der Bestandteil dieser Satzung ist.

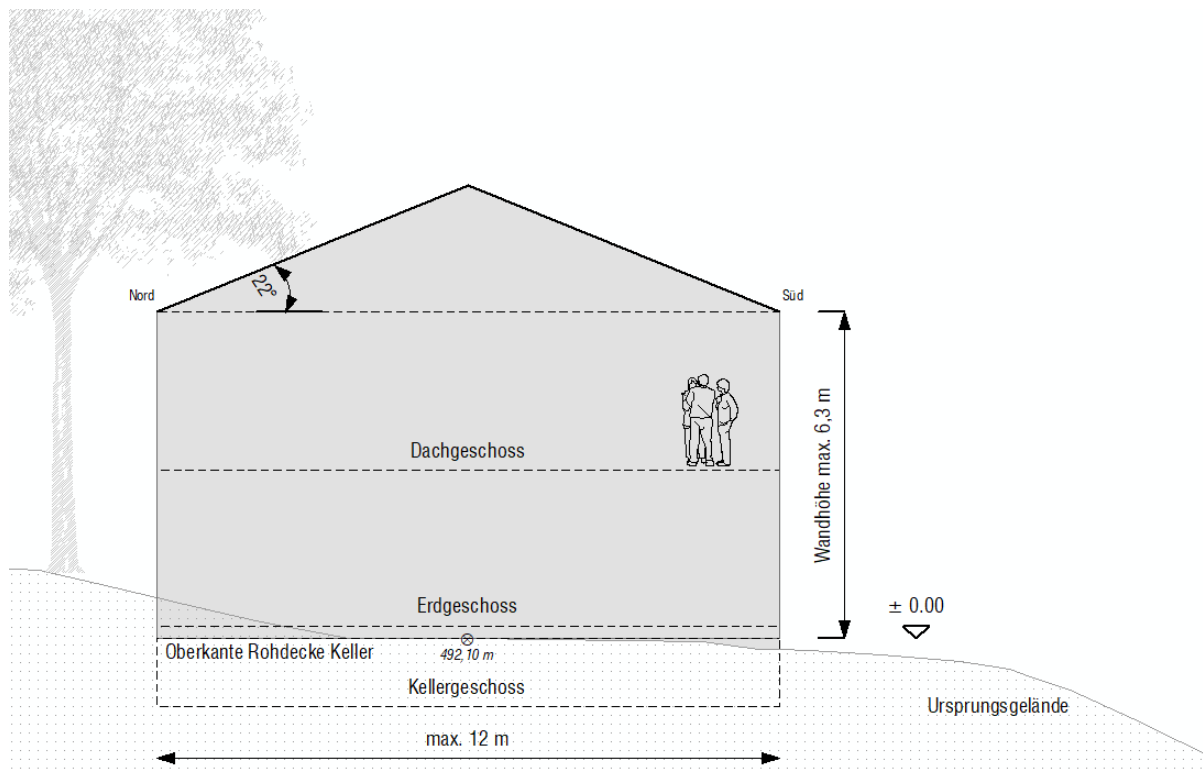
§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung lässt eine Wohneinheit mit Erd- und Obergeschoss (ohne ausgebautem Dachgeschoss) und eine maximale Gebäudegrundfläche von 144 m² sowie eine Garage mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zu. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,3 m und wird gemessen ab der Oberkante der Rohdecke Keller (=Geländeneiveau) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Schemazeichnung:



§ 4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt.

§ 5 Bauliche Nutzung, Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 22°.

§ 6 Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Hofstelle bzw. das Flurstück 11.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 8 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb des Grundstücks zu versickern.

§ 9 Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem eigenen Flurstück und ist dinglich zu sichern.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche ist als Ökofläche dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Diese Meldung ist in Kopie der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Landwirtschaftliche Immissionen

Unvermeidbare Immissionen, die durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe entstehen, sind zu dulden.

Trinkwasser

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwässer

Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

BEGRÜNDUNG

Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Gammelsdorf beabsichtigt im Ortsteil Gammelsdorf den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurnummer 22/1 und für eine Teilfläche der Flurstückes 11, Gemarkung Gammelsdorf.

Zweck der Satzung ist, einen unbebauten Bereich am Ortsrand, der direkt nördlich und östlich bebauter Flächen anschließt, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht einer Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Einbeziehung dieser relativ kleinen Flächen entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gammelsdorf sind innerhalb des Bereiches der Satzung folgende Inhalte dargestellt:

- Dorfgebiet
- Landwirtschaftliche Flächen
- Erhaltenswerte Obstgärten
- Wertvoller Einzelbaumbestand

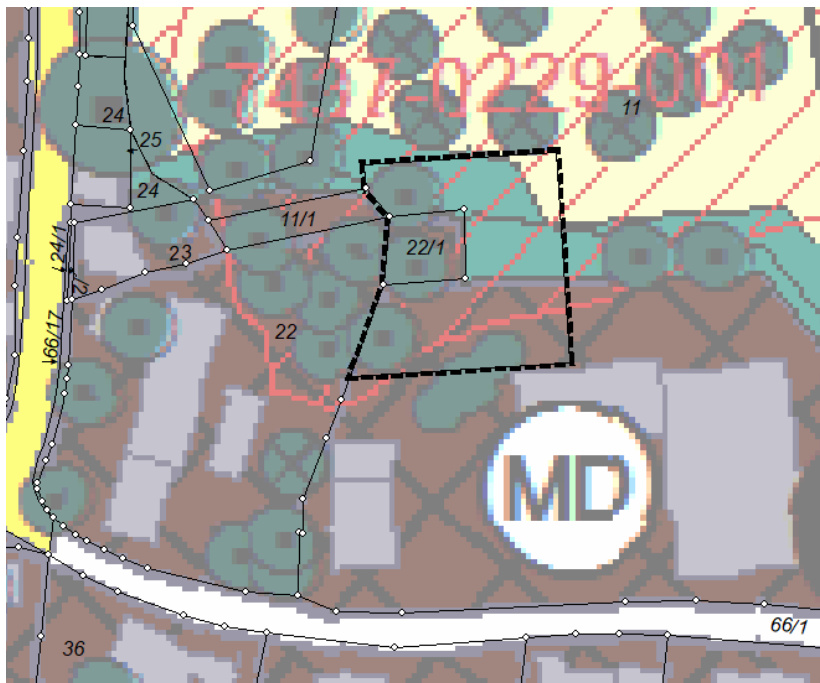


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP, Gemeinde Gammelsdorf

Zudem sind die überplanten Flächen zum Teil als Streuobstwiesen in der amtlichen Biotopkartierung enthalten. Nach geltendem Recht ist dieses jedoch weder als Biotop noch als

Landschaftsbestandteil gesetzlich besonders geschützt, da die Bäume weniger als 50 m von Wohnbebauung entfernt sind (Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BayNatschG).

Lage und Topographie

Die Fläche befindet sich in einer Hanglage. Unmittelbar nördlich und östlich grenzen Streuobstwiesenflächen an, die in Ackernutzung übergehen. Südlich und westlich grenzen bebaute Flächen mit Hofstellen an (vgl. Abb. 2).



Abbildung 2: Umgebung des Planbereichs (DFK und Digitales Orthofoto der LDBV)

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Osterbachstraße, die Zufahrt zum Gebäude über die Hofstelle der Flur-Nr. 11. Es erfolgt ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung bzw. die bestehenden Leitungen der Hofstelle. Gleiches gilt für die Stromversorgung.

Umweltbericht

Ein gesonderter Umweltbericht entfällt gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.

Eingriffsregelung

Für das Vorhaben werden Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung festgesetzt.

Naturschutzfachlicher Eingriff

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und

Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

Der Untersuchungsraum kann hier auf die Flächen der Einbeziehungssatzung beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.160 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	Fläche
Fläche mit Wohnbebauung/Private Nutzung/Zufahrten	443 m ²
<u>Streuobstwiese</u>	<u>717 m²</u>
Gesamtfläche	1.160 m ²

Die Eingriffsflächen (überbaubare Flächen), welche ausschließlich im Bereich der Streuobstwiese liegen, sind hinsichtlich der vorherrschenden Nutzung als Flächen mittlerer Bedeutung (Kategorie II) einzustufen. Entsprechend der Eingriffsintensität ist die Planung dem Typ B, Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ B) zuzuordnen.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung (Kategorie II) und der Eingriffsintensität (Typ B) ergibt sich eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,5 bis 0,8. Aufgrund der Flächeneinsparung durch nicht notwendige Erschließungsflächen, der Minimierung der Versiegelung durch eine maximale Bebauung von 195 m², einer vorgesehenen Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen und der Nutzung bestehenden Wegestrukturen erscheint im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,5 gerechtfertigt.

Die Eingriffsflächen können dabei reduziert werden auf die innerhalb des FNP nicht als Dorfgebiet dargestellten Flächen und umfassen damit 485 m² (vgl. Abb. 3).

	Fläche	Faktor nach Leitfaden	Ausgleichsbedarf/ Ausgleichsfläche
Eingriffsfläche	485 m ²	0,5	243 m ²

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 243 m² für die Einbeziehungssatzung anzusetzen.



Abbildung 3: Darstellung der Eingriffsflächen (weiß)

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt auf dem eigenen Flurstück (Flurstück Nr. 11 und 22/1). Hierfür ist eine Festsetzung zur Eingrünung mit Obstwiesenflächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen.