

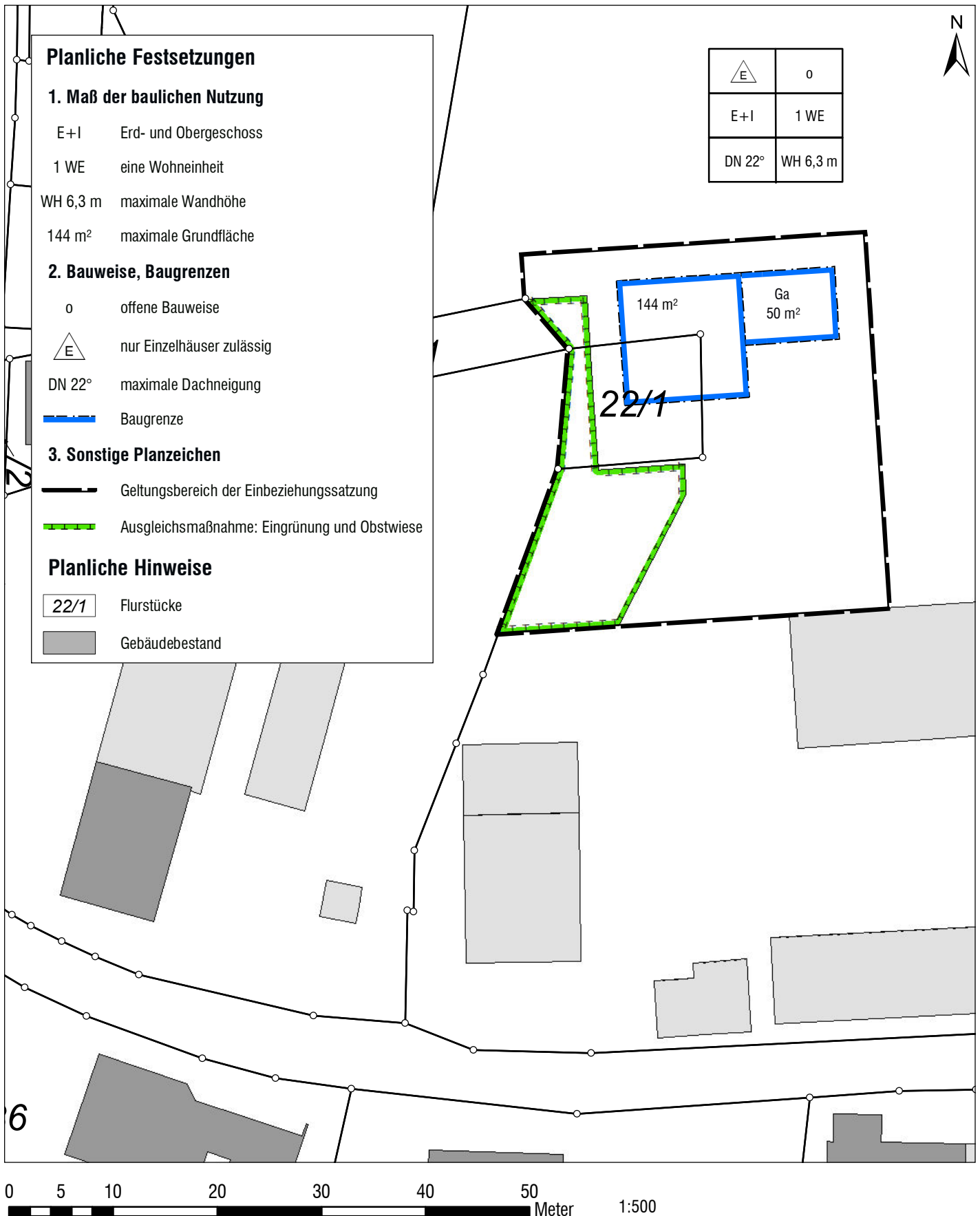
# Einbeziehungssatzung „Nördliche Osterbachstraße“ (Nr. 106)

## Gemeinde Gammelsdorf

nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB



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



# GEMEINDE GAMMELSDORF

LANDKREIS FREISING

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Nördliche Osterbachstraße“ (Nr. 106)

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

15.06.2021

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 25.02.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2021 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 29.03.2021 bis zum 14.05.2021 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.06.2021 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtfläche von 1.160 m<sup>2</sup> 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.

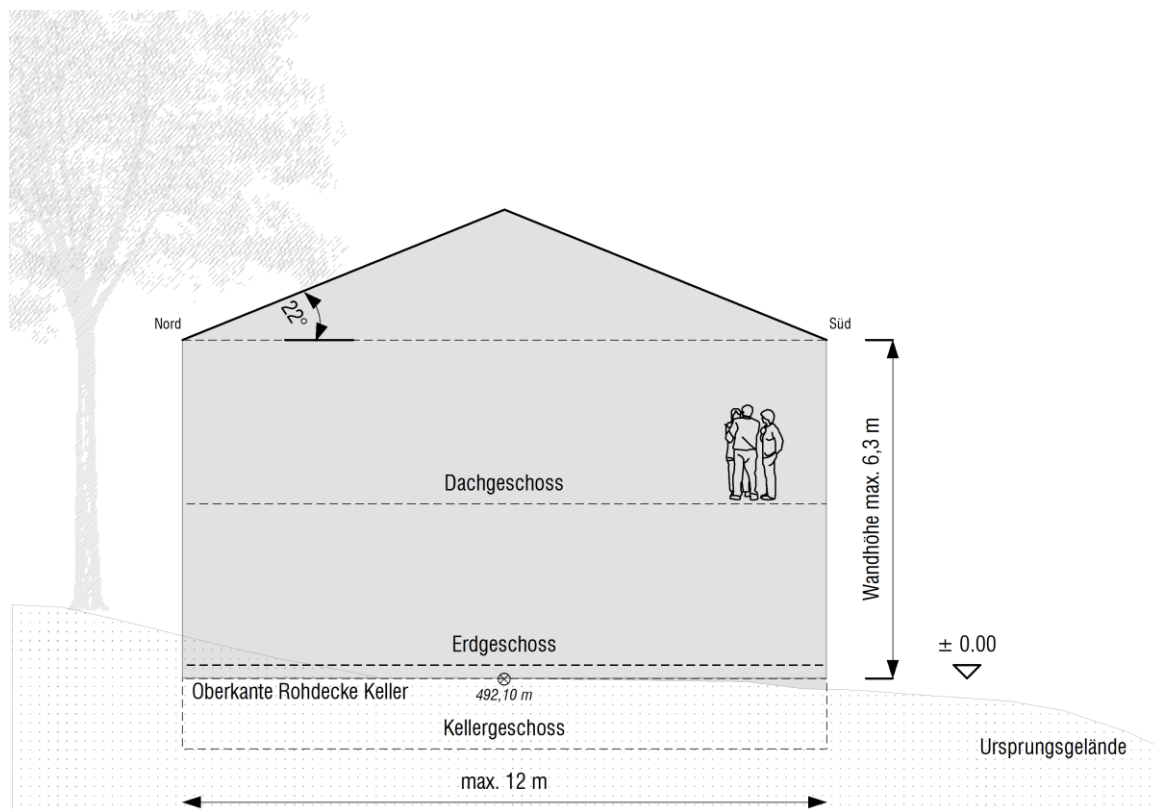
### § 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

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 m<sup>2</sup> sowie eine Garage mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zu. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,3 m und wird gemessen ab der Oberkante der Rohdecke Keller (=Geländeniveau) 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. Auf der Ausgleichsfläche ist ausschließlich die Pflanzung standortheimischer Gehölze und regionaltypischer Obstsorten zulässig.

#### **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **TEXTLICHE HINWEISE**

### **Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Artenschutz**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Baumfällungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. bis 28.02. vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG).

### **Flächen für die Feuerwehr**

Die Verkehrsflächen der Zufahrt sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

### **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.

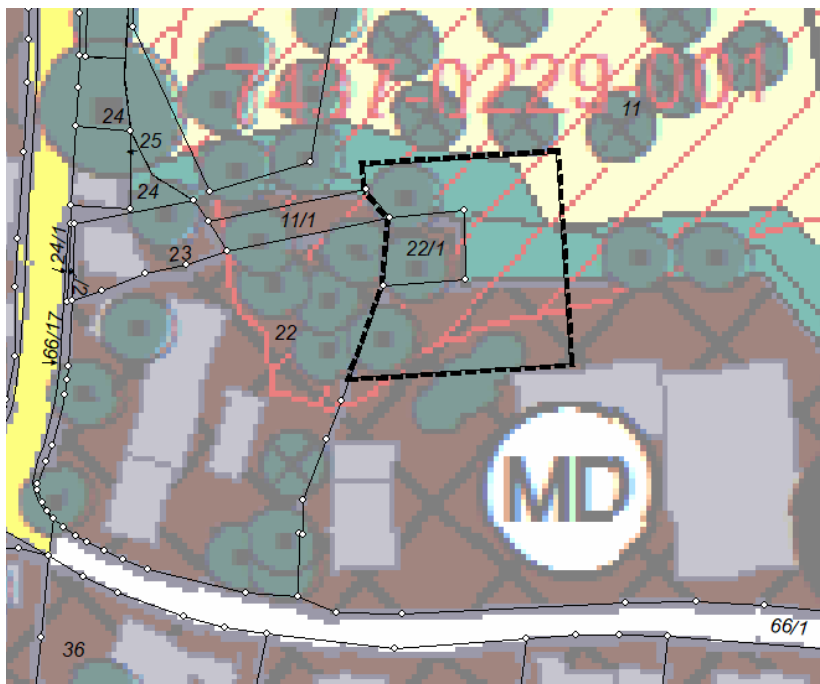
Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht einer Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Einbeziehung dieser relativ kleinen Flächen entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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). Zu der nördlich und östlich benachbarten Hopfenanbaufläche wird der empfohlene Mindestabstand von 50 m eingehalten.



**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 Bebauungsplanverfahren 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 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

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

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 niedrigerem bis mittlerem 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 3).

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

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 243 m<sup>2</sup> 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. Auf der Ausgleichsfläche sind ausschließlich standortheimische Gehölze und regionaltypische Obstsorten zu pflanzen.