

Einbeziehungssatzung „Kreuzstraße Süd“, Gemeinde Egling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

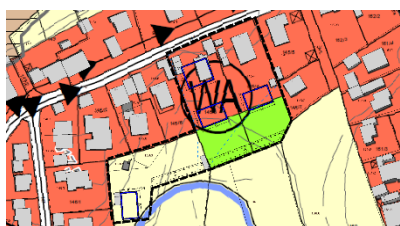
BEGRÜNDUNG

Fassung vom: 27.02.2024

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke Nr. 145/3, 145/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 158, 158/2, 158/3, Gemarkung Egling. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.450 m².

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egling ist das Plangebiet (vgl. Abbildung linke Seite) im nördlichen Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen auf den Flurstücken 145/3 und 145/4, Gemarkung Egling liegen nahezu vollständig innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Daran schließt auf den genannten Flurstücken die Darstellung „Grünfläche“ an. Der

westliche Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich stellt der Flächennutzungsplan eine Hochwassergrenze dar. Derzeit überarbeitet die Gemeinde Egling ihren Flächennutzungsplan (Neuaufstellung).

3. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt südlich der Kreuzstraße. Im Westen und im Osten schließen Grundstücke mit Wohnbebauung an.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planbereich weist entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Prägung auf. Derzeit sind die beiden Grundstücke an der Kreuzstraße (Flurstücke 145/3 und 145/4, Gemarkung Egling) mit Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut. Der südliche Teil der Grundstücke wird als Garten mit Rasen- und Baum- bzw. Gehölzbewuchs genutzt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 158; Gemarkung Egling, welches durch eine Zufahrt von der Kreuzstraße erschlossen ist, ist der nordwestliche Teil baulich genutzt.

5. Planungsziel und Festsetzungen

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möchte die Gemeinde Egling die Bebaubarkeit der Grundstücke am südlichen Ortsrand sowie deren landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung abschließend festlegen.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden möchte die Gemeinde Egling mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung auch eine bauliche Nutzbarkeit der südlichen Teilflächen, die derzeit als großzügige Gartenflächen der Flurstücke Nr. 145/3 und 145/4, Gemarkung Egling dienen, ermöglichen. Differenzierte Festsetzungen zur Bebaubarkeit werden im Bereich des Flurstückes 145/3, Gemarkung Egling festgesetzt, da hierfür bereits eine detailliertere Planung, welche von den Gemeinderäten gebilligt wurde, vorliegt. Die damit in der Bauparzelle Nr. 2 einhergehenden Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Egling (Firstrichtung, vorspringener Keller mit Flachdach als Dachterrasse, höhere

Wandhöhe) werden ausnahmsweise zugelassen, da die Gemeinde sie auch in der Zusammenschau mit der Umgebungsbebauung für städtebaulich verträglich hält.

Für die sonstige, zulässige Bebauung sind demgegenüber differenzierte Festsetzungen der Bebaubarkeit zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich, da zukünftig wichtige Aspekte baulicher Gestaltung durch die nachrichtlich übernommene Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Egling vom 18.01.2021 ausreichend geregelt sind.

Um eine städtebaulich sinnvolle, durchgängige Gestaltung des südlichen Ortsrandes sicher zu stellen, wird dort ein 5 Meter breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) festgesetzt. Auf diese Weise findet die Bebauung mit einer landschaftsgerechten Eingrünung ihren Abschluss; das Ortsbild wird in seiner bisherigen Eigenart bewahrt bzw. aufgewertet. Aufgrund der Tatsache, dass hier weitgehend Flächen in Anspruch genommen werden, welche unmittelbar an eine bestehende Bebauung anschließen und bereits als Gebäudeumfeld gärtnerisch genutzt werden, wird dem Grundsatz von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den vom BayStMLU herausgegebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verbal-argumentativ behandelt.



Abbildung oben: Planbereich mit Baugrenzen, Ausgleichsfläche, Fläche mit Wegerecht. Die rote, gestrichelte Linie markiert in etwa die Trennlinie zwischen dem baurechtlichen Innen- und Außenbereich

Für die nördlichen, im planungsrechtlichen Innenbereich liegenden Flächen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe hier bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind.

Die dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen (ca. 2.500 m²) sind als gärtnerisch gestaltete Grünfläche im Gebäudeumfeld eines allgemeinen Wohngebietes mit vereinzeltem Gehölzbestand zu charakterisieren. Teilweise sind die dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen (z. B. im Bereich von Fl.Nr. 158/0, Gem. Egling) bereits bebaut oder werden als vegetationsfreie Wegeflächen genutzt. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche errechnet sich für die einzelnen Flurstücke eine geringe Baudichte mit einer GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,16 bis 0,2.

In der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist dem neu in Anspruch genommenen Bereich eine geringe (-> Rasen, Wegflächen, Nebengebäude) bis mittlere (-> Gehölze) Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen.

Gemäß der Festsetzung Nr. 8 sind innerhalb der ca. 2.500 m² großen Eingriffsfläche, die dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, je nach Bebauung ca. 8 bis 10 Bäume zu pflanzen bzw. aus dem vorhandenen Bestand anrechenbar zu erhalten.

Zusammen mit den ca. 400 m² naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche (-> Entwicklung einer Ortsrandeingrünung als Hecke bzw. Streuobstweise) ist sichergestellt, dass der Zustand von Natur und Landschaft nach Realisierung der Planung zumindest gleichwertig im Vergleich zu dem aktuellen Zustand ist. Insofern ist mit der als Ortsrandeingrünung festgesetzten 5 m breiten Ausgleichsfläche der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausreichend Rechnung getragen, indem Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt und das Landschaftsbild bereichert wird. Neben dem Erhalt weniger vorhandener Laubgehölze kommt der dauerhaften extensiven Nutzung des Streifens ohne Düngung und Pestizideinsatz Bedeutung für die südlich anschließende Biotopfläche zu.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht aufgrund der aktuellen gärtnerischen Nutzung nicht. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, der Gehölzschnitt bzw. Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erlaubt, zukünftig eingehalten wird. Ein entsprechender Hinweis auf diese Regelung wurde daher in die Satzung aufgenommen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die bestehende Kreuzstraße, von der Stichwege nach Süden abzweigen, gegeben. Die vorhandenen Gebäude sind an die Wasserversorgung und an die Abwasserversorgung der Gemeinde Egling angeschlossen. Die entsprechenden Satzungen für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Egling (Wasserabgabesatzung (- WAS -) vom 24.11.2020 sowie die die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Egling (Entwässerungssatzung (- EWS -) vom 24.11.2020 werden nachrichtlich übernommen.

Die Begründung wurde mit der Satzung vom xx.yy.2024 bis einschließlich xx.yy.2024 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Egling, den

.....
1. Bürgermeister Hubert Oberhauser