

Einbeziehungssatzung „Weißenbergstraße 20“

Die Gemeinde Reichling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Reichling für das Grundstück FINr. 1538/2 der Gemarkung Reichling folgende Einbeziehungssatzung

§ 1

Die Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, legt den exakten Geltungsbereich fest.

§ 2

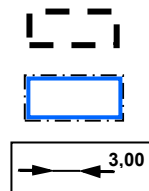
Innerhalb der in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, sowie nach § 3 dieser Satzung. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Geltungsbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

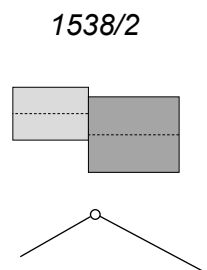
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baugrenzen
3. Maßzahl in Metern

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHNUNG**

1. Flurnummern
2. Vorhandene Gebäude und Nebengebäude
3. Bestehende Grundstücksgrenzen

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Überbaubare Grundstücksflächen
Sämtliche Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten Baufenster zu errichten. Dabei sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt je (durch die Baugrenzen gebildet) Bauraum 180 m².
3. Dachform und Dachneigung
Zulässig sind nur Gebäude mit einem Satteldach. Zulässig ist eine Dachneigung bei einer Wandhöhe bis zu 4,75 m zwischen 26° und 36° und bei einer Wandhöhe über 4,75 m zwischen 22° und 26°.
4. Bauliche Gestaltung
Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in Ziegelrottönen zu erfolgen.
5. Grünordnung
Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind mindestens 2 Obstbäume als Halb- oder Hochstämme am östlichen Ortsrand zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualität StU 10-12cm.

§ 4

Die beiliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Plans wurde in der Sitzung am 04.03.2024 gefasst.
2. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am xxxx gefasst.
3. Der Satzungsentwurf wurde vom _____ bis _____ veröffentlicht.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xxx erfolgte mit Schreiben vom _____ für die Dauer von einem Monat.
5. Der Beschluss diese Satzung in der Fassung vom xxx wurde am xxx gefasst (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Reichling, den xxx

Siegel

Johannes Hintersberger

Erster Bürgermeister

6. Die Satzung wurde am xxx ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.

Reichling, den _____

Siegel

Kellner, Vfw

E. BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG „WEIßENBERGSTRASSE 20“

1. Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll Baurecht für die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses geschaffen werden. Da das Planungsgebiet im Süden und im Westen an bebaute Flächen angrenzt, kann die Planung als Einbeziehungssatzung ermöglicht und gesichert werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird berücksichtigt (siehe Nr. 5.4).

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

2.1. Lage des Planungsgebiets



Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Reichling im Landkreis Landsberg am Lech. Der Geltungsbereich umfasst die FINr. 1538/2 der Gemarkung Reichling, demnach eine Größe von 881 m².

2.2. Nutzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich ist derzeit noch nicht baulich erfasst, es ist derzeit noch Grünland.



2.3. Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich liegt an der „Weißenbergstraße“.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, in der Fassung von der 10. Änderung vom 09.07.2022, zeigt die Fläche der FINr. 1538/2 der Gemarkung Reichling als Allgemeines Wohngebiet.



3.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich wurde bisher kein Bebauungsplan oder Satzung gemäß § 34 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der max. Grundfläche sollen sicherstellen, dass eine Bebauung nur im vertretbaren Rahmen erfolgt. Im Hinblick auf die zuletzt im Gemeindegebiet der Gemarkung Reichling erlassenen Bebauungspläne, sowie der darin festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,3 und darauf, dass ein Baugebiet in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich dieser Satzung liegt – hat die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen die Grundflächenzahl auf max. 180 qm je Bauraum festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Diese festgesetzte Grundflächenzahl entspricht rechnerisch, bei einer ausgehenden Grundstücksgröße von rund 881 qm, der Grundfläche für ein Einfamilienhaus.

4.3. Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung orientiert sich an dem geltenden Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe.

4.4. Bauliche Gestaltung

Die Dacheindeckung soll auf Grund der ortsbildprägenden Lage des Geltungsbereichs in Ziegelrotönen erfolgen.

5. Umweltbericht

5.1. Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen:

Der Regionalplan (Region München) enthält für das Planungsgebiet keine konkreten Aussagen. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie amtlich kartierte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

5.2. Derzeitiger Umweltzustand

5.2.1. Schutzgut Boden

Die Erweiterung liegt im Bereich von würmzeitlichen Schottermoränen, über denen sich fast ausschließlich Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen entwickelt haben. Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt. Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

5.2.2. Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist hoch.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

5.2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn, es ist von einer guten Durchlüftung auszugehen.

Bewertung gemäß Leitfaden: geringe Bedeutung für Naturhaushalt

5.2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Erweiterungsbereich umfasst landwirtschaftliches Grünland.

Bewertung gemäß Leitfaden: G11 Intensivgrünland
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt, 3 Wertpunkte/qm)

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um einen Ortsrandbereich ohne bestehende Eingrünungsstrukturen.

Bewertung gemäß Leitfaden: geringe Bedeutung für Naturhaushalt

5.2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

5.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Änderung der Satzung soll die Erweiterung der bestehenden Bauzeile durch ein Wohngebäude ermöglicht werden. Die Versiegelung führt zu einem Verlust von Lebensräumen, die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, die Verminderung der Grundwasserneubildung sowie einen Eingriff in das Landschaftsbild.

5.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ausgehend von einer Grundstücksgröße von etwa 880qm bedeutet eine maximal zulässige Überbauung mit 180qm für das Hauptgebäude eine GRZ von 0,2.

Ausgleichsbedarf: $880\text{qm} \times 0,2 \times 3\text{WP} = 528$ Wertpunkte

Der Ausgleich wird im Übergang der Bebauung zur freien Landschaft durch Pflanzung von Obstbäumen erbracht. Für Obstbäume sind Halb- oder Hochstämme zu verwenden, als Mindestpflanzgröße ist ein Stammumfang von 8/10 cm zu wählen. Unter Annahme einer Fläche von ca. 40qm je Obstbaum und einer Aufwertung von 7 WP/qm (Zielzustand B432) sind demnach 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten.

5.5 Prüfung von Planungsalternativen

Es besteht ein konkreter Bedarf an einer Wohnbebauung durch die Grundstückseigentümerin. Zumal der Bereich im FNP bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist, und eine unmittelbare Anbindung an den Baubestand vorhanden ist, ist eine Alternativen Prüfung nicht erforderlich.

5.6. Zusätzliche Angaben

5.6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Das Intensivgrünland im Eingriffsbereich bietet keine potenziellen Habitate von geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten. Wiesenbrüter sind aufgrund der Nähe von Bebauung nicht zu erwarten.

Es sind keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht festzustellen.

5.6.2 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Es bleiben keine Prognoseunsicherheiten bestehen, so dass ein Monitoring entbehrlich ist.

5.7. Zusammenfassung

Die vorliegende Satzung ermöglicht eine geringfügige Erweiterung des Innenbereiches am nordöstlichen Ortsrand von Reichling für die Errichtung eines Wohnhauses.

Die Erweiterung des Innenbereiches zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der innerhalb des Geltungsbereiches durch die Pflanzung von Obstbäumen ausgeglichen werden soll.