

# Gemeinde Babensham



## BEGRÜNDUNG

**zur Einbeziehungssatzung "Schambach Ost"  
für einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 17/5,  
Gemarkung Schambach,**

**gem. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren**

### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH  
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:  
Karlstrasse 11  
82377 Penzberg  
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450  
E-Mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 50055  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)

---

25.04.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Geltungsbereich
- 4 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 5 Planinhalt und Festsetzungen
- 6 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
- 7 Natur- und Umwelt
- 8 Bau- und Bodendenkmale

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- Keine Umweltschutzpflichtigen Vorhaben zulässig
- keine Beeinträchtigung von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten
- keine Entwicklung aus Flächennutzungsplan erforderlich

Da die o.g. Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.12.2018 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die im Lageplan bezeichnete Teilfläche zu erlassen.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen (Selbstgenutztes Wohneigentum für Einheimische).

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich angepasst.

## **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Schambach Ost“ beinhaltet einen Teilbereich der Fl.-Nr. 17/5, Gemarkung Schambach.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an den Innenbereich. Im Norden und im Westen befindet sich eine bestehende Wohnbebauung.

## **4. Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das einzubeziehende Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Schambach und umfasst eine Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup>.

Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende private Zufahrt, diese wird erweitert und somit das neue Gebäude verkehrstechnisch angebunden. Die Zufahrt wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert.



(Quelle: [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de))

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

Eine Einbeziehungssatzung soll grundsätzlich nur ein Baurecht auf einer Fläche ausweisen, die in den Innenbereich mit einbezogen wird. Ein Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung ist durch den Innenbereich geprägt. Die Beurteilung der künftigen Bebauung hat nach den Kriterien des § 34 BauGB zu erfolgen, d.h. der Maßstab zur Beurteilung ist die nähere Umgebung.

In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB können jedoch auch einzelne Festsetzungen getroffen werden. Dies ist sinnvoll, wenn ein sehr unterschiedlicher Bestand vorhanden ist, um Eckpunkte festzusetzen, wie sich der Neubau einzuordnen hat.

Auf Wunsch der Gemeinde wurde für den Geltungsbereich ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und einer maximalen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> errichtet werden darf. Des Weiteren wurde Wert auf einen Stellplatzschlüssel gelegt. Festgesetzt werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit die als Garage oder auch als nicht überdachter Stellplatz auch außerhalb des Baufensters errichtet werden dürfen.

Zudem wurden Festsetzungen zur Höhenlage und zur Ausführung der Gebäude getroffen, um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden.

## **6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt, weil in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und die vorgesehene Festlegung des Geltungsbereiches die vorhandene Siedlungsstruktur weiter entwickelt.

## **7. Natur und Umwelt**

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und den weiteren in § 13 Abs. 3 BauGB aufgezählten Vorgaben wird abgesehen.

Eine allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt, Anhaltspunkte dass mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist, liegen nicht vor.

Der Eingriff wurde bilanziert und die entsprechende Ausgleichsfläche festgelegt. Die Ausgleichsfläche liegt direkt neben dem neu ausgewiesenen Grundstück und wird als Ortsrandeingrünung strukturreich mit Bäumen, Sträuchern und Säumen hergestellt.

## **8. Bau- und Bodendenkmale**

Gebäude- und Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung des Gebäudes historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

**Aufgestellt:** Gemeinde Babensham

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher  
Architekt u. Stadtplaner  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Babensham, den .....

-----  
Josef Huber  
1. Bürgermeister