

Gemeinde Babensham



BEGRÜNDUNG

**zur Einbeziehungssatzung "Schambach Süd"
für einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 39 u. 39/1
Gemarkung Schambach,**

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

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

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Geltungsbereich
- 4 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 5 Planinhalt und Festsetzungen
- 6 Verfahren
- 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 Umweltprüfungspflichtigen Vorhaben zulässig
- keine Beeinträchtigung von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten
- keine Entwicklung aus Flächennutzungsplan erforderlich

Da die o.g. Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen.

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

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 Süd“ beinhaltet jeweils einen Teilbereich der Fl.-Nr. 39 sowie 39/1, Gemarkung Schambach.

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

4. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die einzubeziehende Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Schambach und umfasst eine Fläche von ca. 1.250 m².

Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Westen grenzen Gemeindestraßen an.

Die beiden Grundstücke sind durch die bestehenden Gemeindestraßen bereits verkehrstechnisch angebunden.



(Quelle: 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.

Die Erweiterungsfläche ist zum einen der südliche Gartenbereich von Fl.-Nr. 39/1. Zudem wird eine Fläche östlich davon eingebunden. Hier wird ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und einer maximalen Grundfläche von 125 m² 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.

Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen und Hinweise zur Ausführung der Gebäude aufgeführt, 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.

Die Siedlungsentwicklung im südöstlichen Bereich von Schambach folgt dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und deren Nachkommen.

So wird Schambach prognostiziert folgenden Ortsrand erhalten:



Die Umgebungsbebauung in dem Bereich entwickelte sich in den letzten 25 Jahren wie folgt (aufgrund der Außenbereichssatzung Schambach).



Die Flurnummer 17/9 im Osten wurde bereits in den Innenbereich eingebunden. Mittelfristig wird auch die derzeit unbebaute und bereits herausgemessene Flurnummer 17/8 bebaut wer-

den. Langfristig wird es auch zu einer Bebauung des Teilbereiches der Flurnummer 17/5 kommen.

Das nun in den Innenbereich einbezogene Eckgrundstück rundet den Ort nach Süden hin ab. Im Süden und Osten soll eine durchgängige Ortsrandeingrünung die Siedlungsentwicklung abschließen. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt, sondern aufgewertet.

Die in den Innenbereich einbezogenen Grundstücke ermöglichen den nahen Angehörigen sich in unmittelbarer Nachbarschaft anzusiedeln. Die Erschließung ist über Gemeindegrund sowie über private Zufahrten gesichert. Wasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind ebenfalls vorhanden. Durch die „kleinteilige“ Einbeziehung kann eine Neuausweisung eines Baugebietes mit entsprechend mehr Flächenbedarf entfallen. Dies wiederum spart Grund und Boden.

Der Ortsteil Schambach hat sich in den letzten Jahren bereits nach Norden hin erweitert (Baugebiet Schambach Nord). Durch eine lockere Bebauung und einen nahtlosen Anschluss zur bestehenden Bebauung wird der Bereich im Südosten nun weiterentwickelt um dem dringenden Bedarf an Wohnraum und Bauland nachzukommen. Derzeit befinden sich 45 Personen auf der Warteliste für Einheimischen Baugrund.

6. Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB (§34 Abs. 6 BauGB).

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.

Dem Belang des Flächensparens wird insofern nachgekommen, als dass der Ortsrand nun exakt definiert wird und mit dem 5 m breiten Gehölzsaum ein Abschluss zur freien Landschaft geschaffen wird.

Die Eingrünung als Teil unserer Kulturlandschaft wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, bietet Lebensraum und Nahrungsquelle für viele heimische Tier- und Pflanzenarten und stellt auch einen wichtigen Erosionsschutz dar, da die Windgeschwindigkeit verringert wird.

8. Bau- und Bodendenkmale

Gebäude- und Bodendenkmale sind im Satzungsbereich 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