

Gemeinde **Lengdorf**
Lkr. Erding

Einbeziehungssatzung Einbeziehungssatzung für das Gebiet
Obergeislbach Nord – West, umfassend die Grundstücke
1281/T und 1328/T Gmkg. Matzbach

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-31

Bearb.:
Seis/Bazarganipour/Dörr/Schowitz

Plandatum 09.06.2015

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, sowie §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese

Einbeziehungssatzung.

ÜBERSICHT

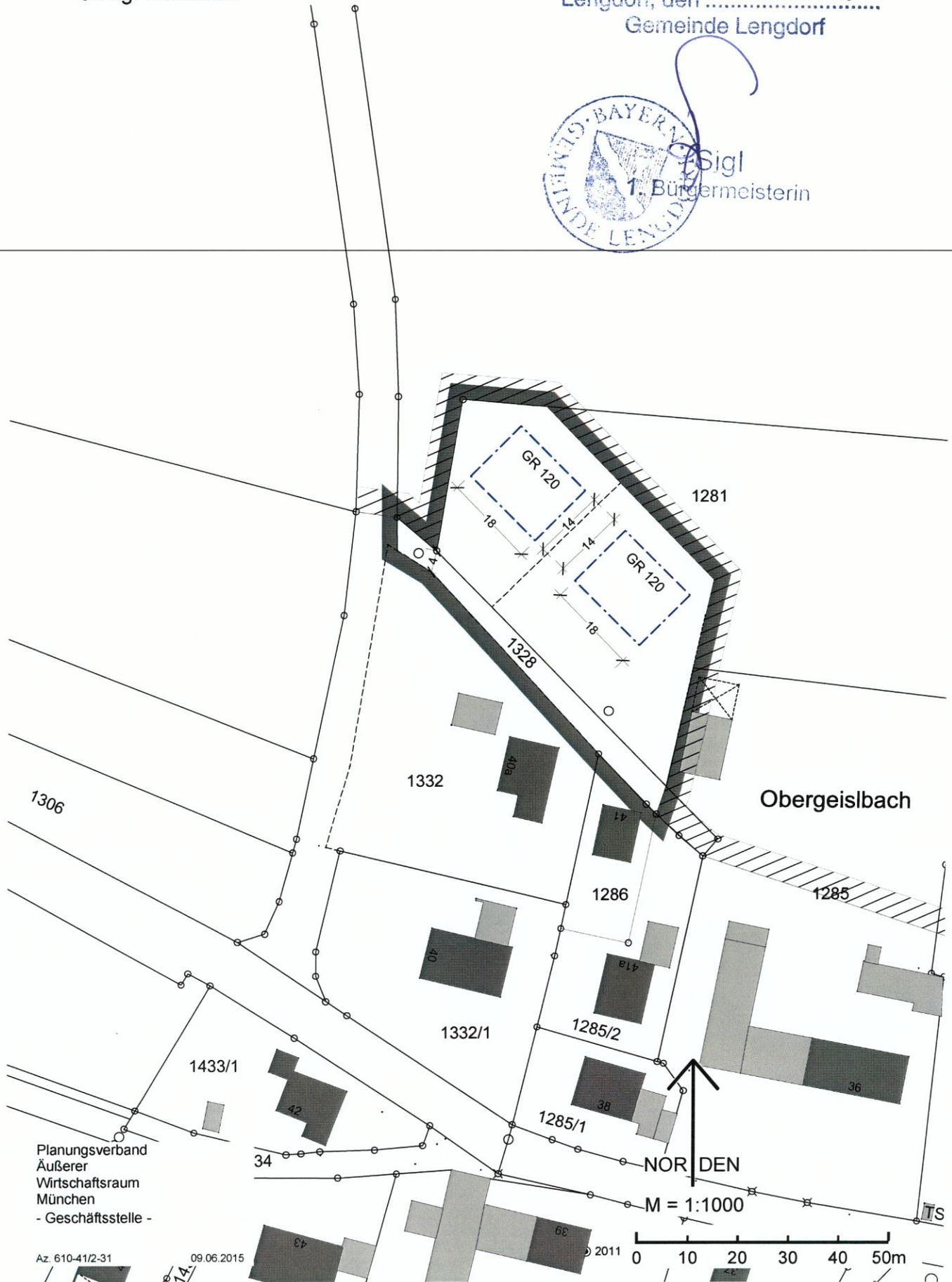
M 1 : 5000



Gemeinde Lengdorf

Einbeziehungssatzung für das Gebiet
Obergeislbach Nord - West, umfassend
die Grundstücke 1281/T und 1328/T
Gmkg. Matzbach

Lengdorf, den 05. AUG. 2015
Gemeinde Lengdorf

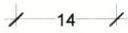


A Festsetzungen

- 1  Grenze des Geltungsbereichs der Festsetzungen; Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 2 GR 120 höchstzulässige Grundfläche in qm pro Grundstück (z. B. 120 qm)
- 3 Die Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Privatwege) überschritten werden.
-
- 4  Baugrenze
- 5 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal je 2 Wohnungen zulässig.
Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, darf für das Hauptgebäude maximal 4,50 m und für die Garage maximal 3,00 m betragen. Die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden für das Hauptgebäude als auch für die Garage darf maximal 0,20 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, liegen.
- 6 Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude : 28° - 35°
- 7 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 8 20 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen H 3xv, mDb, STU 18 – 20 cm (mindestens 2. Wuchsordnung) und Sträuchern der Pflanzqualität vStr., 5 Tr., 100 - 150 cm im Verhältnis von 1:10 zu begrünen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander darf max. 2 m betragen. Die Durchgängigkeit der Gehölzfläche für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mindestens die Hälfte der Pflanzfläche ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu situieren.

B Hinweise

- 1  Voraussichtlich zukünftig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingeschätzter Bereich
- 2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 1281 Flurstücksnummer, z. B. 1281
- 5  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

- 6  Maßangabe in Metern
- 7 Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sind auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z. B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche) zu schaffen.
- 8 In der Umgebung befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe. Auf unvermeidbare landwirtschaftliche Emissionen (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit) wird hingewiesen.
- 9 Auf gelegentliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.
-
- 10 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 03.08.2015

i.A. C. Selk
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Lengdorf, den 05. AUG. 2015

(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am 12.06.2014 gefasst und am 07.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.07.2014 bis 18.08.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.05.2014 gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). In der Zeit vom 02.04.2015 bis 28.04.2015 wurde der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.03.2015 gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB)
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.07.2014 bis 18.08.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.05.2014 gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB). In der Zeit vom 02.04.2015 bis 28.04.2015 wurde den berührten Behörden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.03.2015 gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB)
4. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ^{09. JUNI 2015} die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ^{09. JUNI 2015} .. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Lengdorf, den ^{05. AUG. 2015}

.....
(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)

5. Ausgefertigt



(Siegel)

Lengdorf, den ^{05. AUG. 2015}

.....
(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ^{06. AUG. 2015} gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Einbeziehungssatzung hingewiesen. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.



(Siegel)

Lengdorf, den ^{07. AUG. 2015}

.....
(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding

Einbeziehungssatzung

für das Gebiet Obergeislbach Nord – West,
umfassend die Grundstücke 1281/T und 1328/T
Gmkg. Matzbach



Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az. LED 610-41/2-31 Bearbeiter:
Seis, Bazarganipour, Dörr

Plandatum

09.06.2015

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Einbeziehung.....	2
2. Planungsrechtliche Situation und Bestand.....	2
3. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung.....	4
4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	5
5. Anhang.....	6

1. Anlass und Ziel der Einbeziehung

Der Gemeinderat Lengdorf hat beschlossen, im Ortsteil Obergeislbach für eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Die Einbeziehung umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1281 und 1328, Gemarkung Matzbach. Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Bauvoranfrage des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 1281 für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern. Aufgrund der gegenwärtigen Außenbereichslage ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig.

Ziel dieser Planung ist es, das Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Obergeislbach einzubeziehen, um die dort geplante Bebauung zu ermöglichen.

Ziel der Satzung ist es, den dörflichen Charakter von Obergeislbach zu erhalten, zugleich aber das geplante Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. Es soll sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

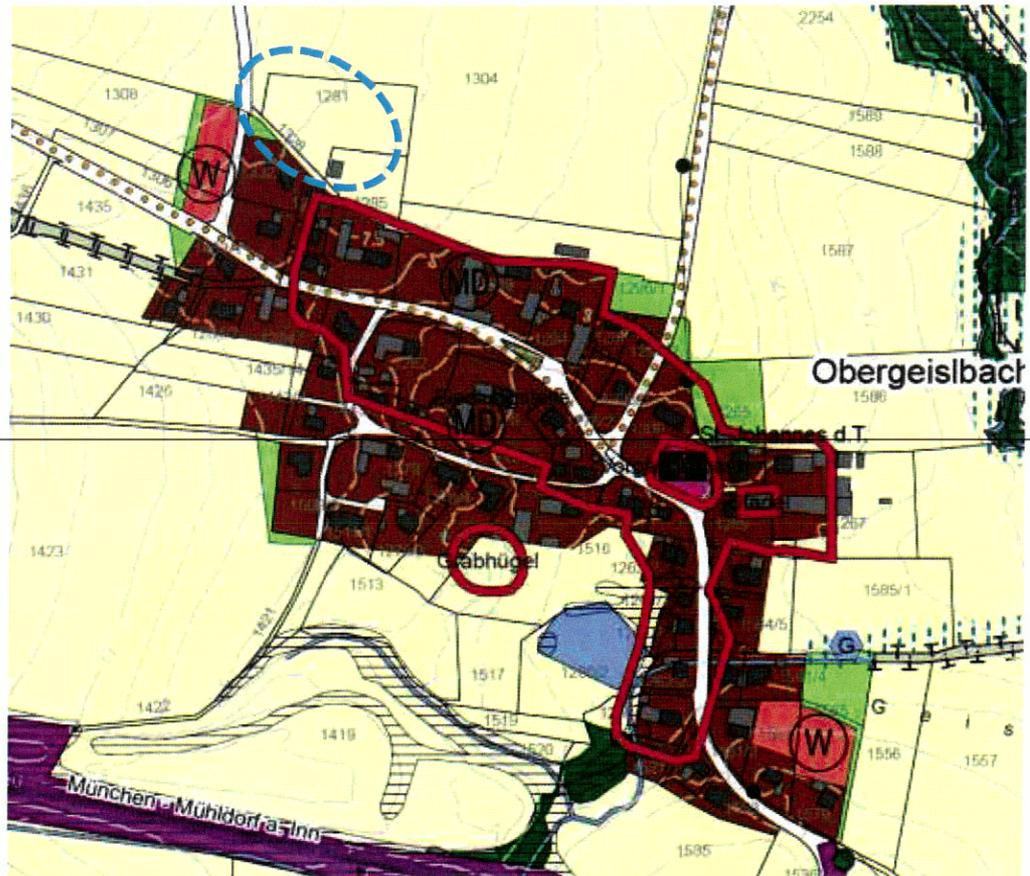
Ein weiteres Ziel ist es, eine wirtschaftliche Nutzung bereits erschlossener Grundstücke im Ort zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Situation und Bestand

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umgebenden wohnnutzungsgeprägten Grundstücke sind dem anschließenden Dorfgebiet zugeordnet. Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden sich in größerem Abstand weiter südöstlich. Darüber hinaus stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan am westlichen Ortsrand von Obergeislbach Wohnbauflächen dar. Im Ortsteil Obergeislbach verfolgt die Gemeinde Lengdorf das Ziel, eine bestandsorientierte behutsame Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung zu ermöglichen.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt:

Die Einbeziehung einzelner im Außenbereich gelegener Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil setzt voraus, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs entsprechend geprägt sind und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.



Gemeinde Lengdorf - FNP i. Aufstellung 2014; Auszug

Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Einbeziehung dieser Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB notwendig und gegeben.

Der westliche Ortsrand von Obergeislbach ist überwiegend wohnnutzungsgeprägt. Durch die südlich angrenzenden eingeschossigen, giebelständig nach Norden situierten Wohngebäude ist die Art der baulichen Nutzung in der Lage, die vom Innenbereich (§ 34 BauGB) zu fordernde Prägung der Bebauung zu vermitteln. Auch das Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung ist geeignet, eine geordnete Bebauung entsprechend der gesetzlichen Zielsetzung zu gewährleisten.

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung einer einzelnen, kleinen Fläche am Ortsrand entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lengdorf vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes.

Eine spornartige Entwicklung kann nicht vermutet werden, da die Abfolge der Siedlungseinheit nur einzeilig entlang des bestehenden Feldweges erweitert wird. Auch sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht angezeigt, da durch

das geringfügige Einzelvorhaben keine neuen Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen) und sonstige Infrastruktureinrichtungen ausgelöst werden.

Prägende oder schützenswerte Grünbestandteile sind weder auf der Fläche noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

Gegenwärtig wird die Fläche als Intensivgrünland genutzt. Sie ist unbestockt und augenscheinlich eben. Im Osten besteht eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, die der Althofstelle auf Fl.Nr. 1285 zuzurechnen ist. Die Erschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraße nach Biberg, die von der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Kirchasch am westlichen Ortsrand von Obergeislbach nach Norden abzweigt und in diesem Bereich leicht ansteigt. Das Plangrundstück liegt unmittelbar nördlich der privaten Erschließungsstraße (Fl.Nr. 1328) der Grundstücke 1332, 1286 und 1285.

3. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Neben der Neufestsetzung des Ortsrandes, der die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt, werden weitere Festsetzungen vorgenommen. Hintergrund hierfür ist die Zielsetzung einer städtebaulichen wie gestalterischen Orientierung der geplanten Baukörper an der Eigenart der näheren Umgebung. Obgleich diese grob erkennbar ist, kann zur Durchsetzung der oben genannten Zielsetzung auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet werden.

So wird die Lage der Gebäude mittels Bauräumen vorgeschrieben. Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen OK Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf für das Hauptgebäude maximal 4,50 m, für die Garage maximal 3,00 m betragen.

Zusätzlich wird zur Vermeidung von ortsuntypischen Bauten eine Dachneigung von 28° - 35° festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten.

Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der Umgebung ab.

Zur Eingrünung der Grundstücke werden Festsetzungen zur Baum- und Strauchpflanzung getroffen. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Pflanzarten zu verwenden. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

4. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude auf dem Flurstück 1281 der Gemarkung Matzbach wird Intensivgrünland überbaut. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.08.2014 kann angesichts der Grundstücksgröße und der erfahrungsgemäß zu erwartenden Eingrünung auf die Festsetzung einer Ausgleichsfläche verzichtet werden.

Folglich wird davon ausgegangen, dass aufgrund folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vollständig kompensiert werden können.

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Baugrundstück
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Gemeinde:

Lengdorf, den 05. AUG. 2015

.....
(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)



5. Anhang

Bilddokumentation 06.05.2014



Plangebiet;
Blickrichtung Osten



Wohnbaufläche
gemäß FNP
Blickrichtung Südost