

Einbeziehungssatzung

"Prentstraße 30"

Gemeinde Bad Kohlgrub

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: August 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Kohlgrub
Hauptstraße 29
82433 Bad Kohlgrub

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub
Telefon: 08845 – 703 8181
Fax: 08845 – 757 9949

.....
Bernd Naßhan
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Bad Kohlgrub, im August 2020

1.	Textliche Festsetzungen.....	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2.	Bestandteile	4
1.3.	Festsetzungen	5
1.3.1.	Geltungsbereich.....	5
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.3.3.	Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	5
1.3.4.	Bauordnungsrecht.....	5
2.	Hinweise	5
3.	Begründung	6
3.1.	Allgemeines	6
3.1.1.	Erfordernis der Planung	6
3.1.2.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1.3.	Planungsrechtliche Situation, Prägung des Plangebiets durch die Umgebung.....	7
3.1.4.	Verfahren	8
3.1.5.	Städtebauliche Lösung	9
3.1.6.	Belange der Wasserwirtschaft	9
3.1.7.	Flächenbilanz.....	9

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 2018 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771);
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

1.2. Bestandteile

- Bestandteile der Satzung sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen.
- Beigefügt sind
 - Begründung

1.3. Festsetzungen

1.3.1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Satzung umfasst das Flurstück 231/4 in der Gemarkung Bad Kohlgrub. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der beigefügten Planzeichnung und definieren den Übergang vom Innenbereich gem. §34 BauGB zum Außenbereich gem. §35 BauGB.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet mit 0,3 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Plangebiet auf 0,6 festgesetzt.

Durch Nebenanlagen, Garagen und befestigte Flächen wie Stellplätze mit Ihren Zufahrten darf die Grundflächenzahl GRZ bis zu 80% überschritten werden.

1.3.3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.4. Bauordnungsrecht

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Bad Kohlgrub.

2. Hinweise

Hinweis auf Belange der Wasserwirtschaft, Stellungnahme des WWA Weilheim.

Der Obernauer Graben ist im Bereich des Vorhabens ein ausgebauter Wildbach, Gew. III. Ordnung. In diesem Bereich liegt die Sohle des Obernauer Grabens im Bereich des Vorhabens min. 2 m tiefer als das angrenzende Gelände.

Im Jahr 2016 wurde der Obernauer Graben vom WWA Weilheim im Rahmen einer Basisstudie hydrologisch und hydraulisch untersucht.

Demnach reicht die Leistungsfähigkeit des Obernauer Grabens im Bereich des Vorhabens aus, um sowohl ein HQ100- als auch ein HQExtrem-Ereignis schadlos abführen zu können.

Die Gefahr einer Ausuferung im Bereich des Vorhabens besteht nicht.

Wir weisen darauf hin, dass durch das Vorhaben in die Böschung des Obernauer auf keinen Fall eingegriffen werden darf. Es ist zu prüfen, ob das geplante Gebäude nicht etwas weiter vom Gewässer weggerückt werden kann, insbesondere wenn ein Keller geplant ist.

Es sollten für einen Bauantrag auf jeden Fall Querschnitte erstellt werden, welche das geplante Gebäude mit dem Graben zeigen.

3. Begründung

3.1. Allgemeines

In der Gemeinde Bad Kohlgrub besteht eine permanente Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der Eigentümer des Flurstückes 231/4 hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB beantragt. Geplant ist eine bauliche Erweiterung nach Süden auf dem bereits bebauten Grundstück, um zusätzlichen Wohnraum für die nächste Generation zu schaffen.

Das Flurstück 231/4 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1240,8 m² (ca. 0,1241 ha).

3.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Bad Kohlgrub beabsichtigt die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um dem Bedarf nach wohnbaulicher Entwicklung gerecht zu werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist eine Einbeziehungssatzung erforderlich, um die Entwicklung und Gestaltung des Ortsrandes zu steuern. Darüber hinaus möchte die Gemeinde den Grundstückseigentümern eine Erweiterungsmöglichkeit bieten.

3.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung der Bebauung der Flächen, im Rahmen des umgebenden Zulässigkeitsmaßstabs zu schaffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB und den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, in Verbindung mit der Gestaltungssatzung der Gemeinde Bad Kohlgrub.

3.1.3. Planungsrechtliche Situation, Prägung des Plangebiets durch die Umgebung

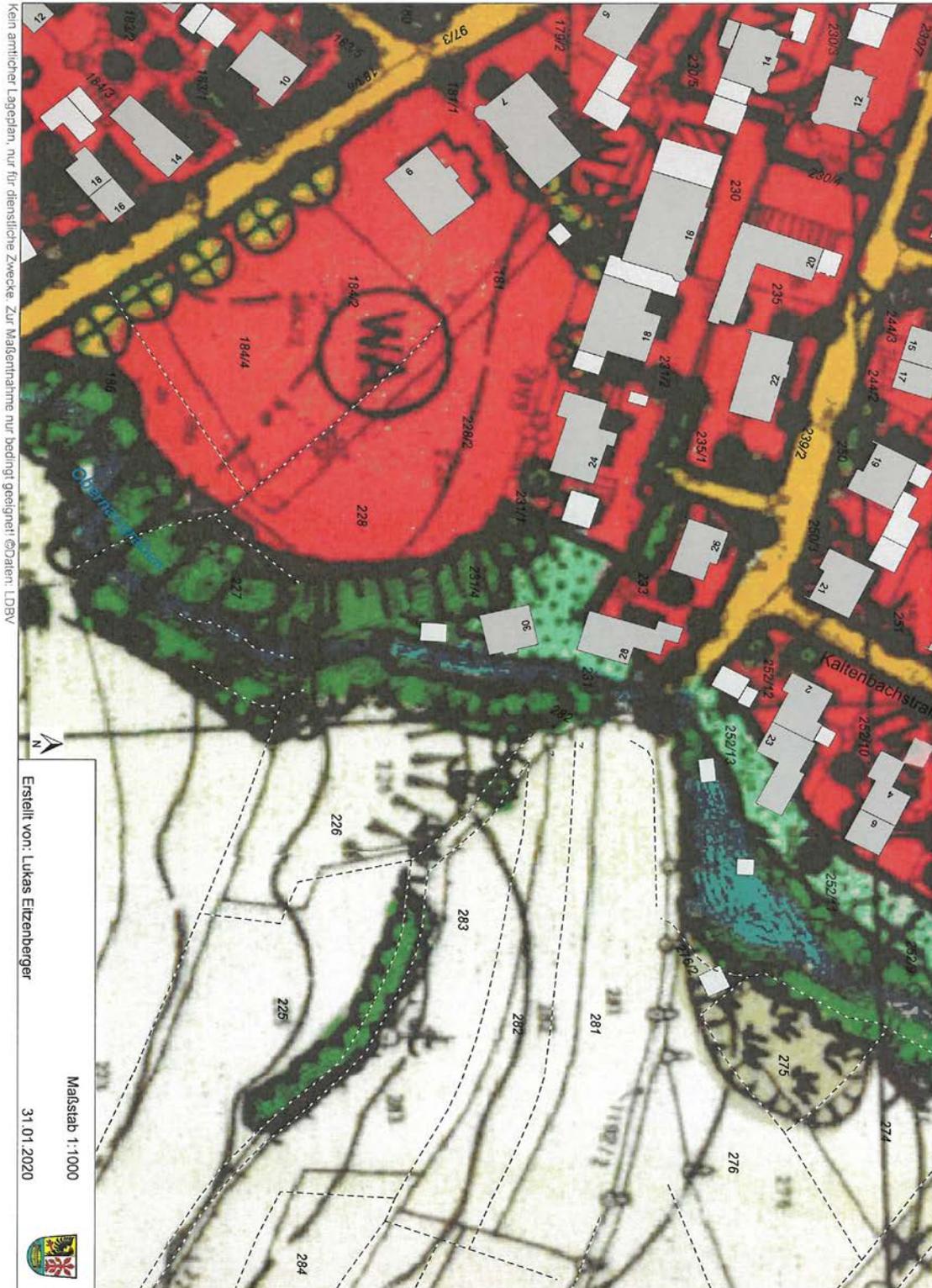


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Kohlgrub ist die Fläche als Grünland ausgewiesen, auch der Bereich der bereits bestehenden Bebauung. Unmittelbar angrenzend liegen Wohnbauflächen. Die ausgewiesene Grünfläche ist bereits an mehreren Stellen durch bestehende Bebauung in ihrer Funktion eingeschränkt, so dass sie dem Vorhaben nicht entgegenstehen kann.

Das künftige Plangebiet ist ein Grenzfall zwischen Innen- und Außenbereich. Im Außenbereich wäre eine Bebauung nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen, im Innenbereich hingegen nach §34 BauGB. Allerdings war der Bauausschuss der Gemeinde Bad Kohlgrub nach einer Ortsbesichtigung der Auffassung das Grundstück könne im Innenbereich liegen, da neben dem baulichen Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung auch die Einbindung in die umgebende Landschaft ein Maßstab für die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage sein kann. In diesem Fall bildet die südlich der bestehenden Gebäude liegende Geländekante eine natürliche Begrenzung, die auch als Grenze der baulichen Entwicklung angesehen werden kann. Durch die Lage am Ortsrand mit entsprechender menschlicher Beeinflussung ist das Plangebiet entsprechend durch die Umgebung geprägt. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung einer gewünschten baulichen Entwicklung in diesem Bereich kann Sicherheit durch die Aufstellung dieser Satzung erzielt werden.

3.1.4. Verfahren

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß den Bestimmungen des § 13 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Satzung

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen oder
- die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG ausgelöst werden.

Durch die vorliegende Satzung werden keine Vorhaben begründet, die nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin werden durch die Aufstellung der Satzung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor. § 50 BImSchG ist nicht einschlägig.

Vor diesem Hintergrund wird die Ergänzungssatzung auf Grundlage des § 13 BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3.1.5. Städtebauliche Lösung

Der Zulässigkeitsmaßstab im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung richtet sich nach Art und Maß der benachbarten Bebauung gemäß §34 BauGB. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem geplanten Vorhaben (Wohnnutzung mit Zuwegung und Garage) wird bzgl. des Versiegelungsgrades des Grundstücks entsprechend der umliegenden Bebauung als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 angesetzt. Eine Überschreitung der GRZ von 80% wird für Nebenanlagen, Garagen, sowie befestigte Flächen wie Stellplätze mit Ihren Zufahrten zugelassen, um eine an die Nutzung der umliegenden Bauflächen angepasste bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

3.1.6. Belange der Wasserwirtschaft

Da das Plangebiet an den Obernau Graben grenzt, wurde im Vorfeld der Planung eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim eingeholt, mit folgendem Inhalt:

Der Obernauer Graben ist im Bereich des Vorhabens ein ausgebauter Wildbach, Gew. III. Ordnung. In diesem Bereich liegt die Sohle des Obernauer Grabens im Bereich des Vorhabens min. 2 m tiefer als das angrenzende Gelände.

Im Jahr 2016 wurde der Obernauer Graben vom WWA Weilheim im Rahmen einer Basisstudie hydrologisch und hydraulisch untersucht.

Demnach reicht die Leistungsfähigkeit des Obernauer Grabens im Bereich des Vorhabens aus, um sowohl ein HQ100- als auch ein HQExtrem-Ereignis schadlos abführen zu können.

Die Gefahr einer Ausuferung im Bereich des Vorhabens besteht nicht.

Wir weisen darauf hin, dass durch das Vorhaben in die Böschung des Obernauer auf keinen Fall eingegriffen werden darf. Es ist zu prüfen, ob das geplante Gebäude nicht etwas weiter vom Gewässer weggerückt werden kann, insbesondere wenn ein Keller geplant ist.

Es sollten für einen Bauantrag auf jeden Fall Querschnitte erstellt werden, welche das geplante Gebäude mit dem Graben zeigen.

Die Stellungnahme wird als Hinweis in die Einbeziehungssatzung aufgenommen.

3.1.7. Flächenbilanz

Geltungsbereich, ca. . 1240,8 m²