

Städtebauliche Begründung
Nr. 33
Einbeziehungssatzung Wiesenweg
Teilflächen Fl.Nr. 2932
Gemarkung Willing, Stadt Bad Aibling
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Stand: 20.02.2024

1. Planungsanlass

Die Eigentümer der Fl.Nr 2932, Gemarkung Willing haben im September 2023 einen Antrag auf Vorbescheid gestellt, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit prüfen zu lassen.

Die Tochter einer Antragstellerin möchte auf dem Grundstück gegenüber Ihrer Mutter (Fl.Nr. 2485/5) eine Familie gründen und ein Einfamilienhaus errichten.

Das beantragte Einfamilienhaus (8 m x 10 m) hat eine Grundfläche von 80 m². Das Gebäude ist zweigeschossig, hat eine Wandhöhe von 6,00 m und ist mit einem Satteldach geplant. Die zwei Stellplätze können nördlich des Gebäudes in einer Garage abgestellt werden. Sofern die Wohnfläche mehr als 125 m² beträgt, kann ein dritter Stellplatz ergänzt werden.



Der Bauausschuss hat das Vorhaben wohlwollend zur Kenntnis genommen, musste aber aus baurechtlichen Gründen den Antrag ablehnen und hat den Erlass einer Einbeziehungssatzung in Aussicht gestellt

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Grundstück Fl.Nr. 2932 hat eine Gesamtfläche von ca. 1300 m², wovon ca. 542 m² im Geltungsbereich liegen. Davon ist eine Straßengrundabtretung von ca. 42 qm geplant, so dass das zukünftige Grundstück inklusive Ausgleichsfläche ca. 500 qm umfasst.

Flurstück: 2932
Gemarkung: Willing

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5305339

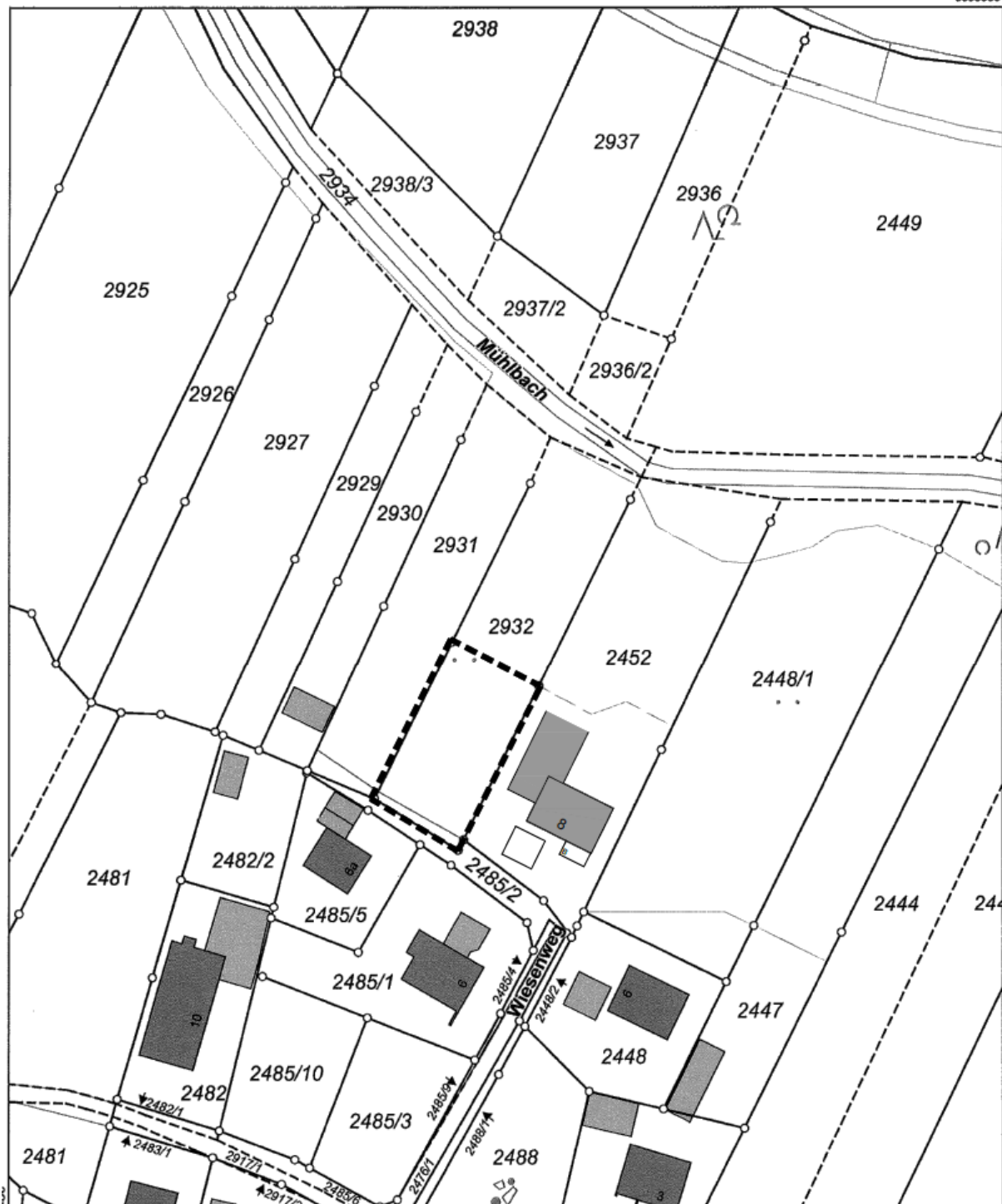


Abb.: Lageplan: Vermessungsamt

3. Planungsrechtliche Situation

Nach Auffassung der Bauverwaltung befindet sich das Vorhaben überwiegend im Außenbereich und ist deshalb nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB oder eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB ist für das Vorhaben nicht ersichtlich.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich deshalb nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan würde sich das geplante Gebäude noch in der gemischten Baufläche befinden. Durch das geplante Einfamilienhaus ist die Verfestigung und die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten, weshalb der Antrag auf Vorbescheid nicht befürwortet werden konnte.

Die Gemeinde kann gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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. Diese Voraussetzung ist hier gegeben.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung und zum Abschluss der Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungsatzung kann somit Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden.

Nach § 34 Abs. 5 S. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch diese Voraussetzung werden erfüllt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach dem UVP-G nicht erforderlich, da durch die Einbeziehungsatzung weder ein prüfpflichtiges Vorhaben ermöglicht noch der Grenzwert der Anlage 1 zum UVP-G erreicht wird.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Es handelt sich im Falle des vorliegenden Geltungsbereichs um eine klassische Ortsabrundung, die einen „Lückenschluss“ des baulich geprägten Bereichs darstellt. Außerdem ist eine entsprechende städtebauliche Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling für den Gemeindeteil Willing verankert, der Mischgebietsflächen in entsprechender Ausdehnung darstellt. Die Gebäudegröße und Gestaltung fügt sich in die umliegende Bebauung ein bzw. unterschreitet das Volumen des östlichen Nachbarn deutlich. Der dörfliche Charakter bleibt erhalten.



Foto: Blick von Süd-Westen über einen Teil des Grundstücks zum östlichen Nachbarn

Die nach § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung werden somit erfüllt.

4. Erschließung

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Da die Sackgasse an diesem Ende des Wiesenwegs schmaler wird ist in diesem Zuge eine Verbreiterung der Straße vorgesehen. Zur Erweiterung der öffentlichen Straße ist eine Straßengrundabtretung von ca. 42 m² erforderlich. Die geplante Abtretung würde die bereits erfolgte Straßengrundabtretung des östlichen Nachbargrundstücks aufnehmen.

5. Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan Stand 27.07.2017

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche aus. Das Entwicklungsgebot bleibt somit gewahrt.

Der Bauraum ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand bzw. außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ostteils derzeit überwiegend nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche zu beurteilen. Sie grenzt unmittelbar an den durch ähnliche Bebauung geprägten Ortsteil Westerham in Willing an.

Durch das geplante Einfamilienhaus ist die Verfestigung und die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten, weshalb eine Einbeziehungssatzung erstellt werden soll.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ermittlung des Eingriffs / Ausgleichsberechnung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, Ergänzte Fassung 2003).

Da im Rahmen der Einbeziehungssatzung keine GRZ vorgegeben ist, wird für die Einstufung des Eingriffs eine GRZ ermittelt. Dies erfolgt aus der Summe der Teileingriffsflächen im Verhältnis zum Geltungsbereich.

Die Teileingriffsflächen setzen sich aus den Gebäudeflächen sowie den befestigten Außenflächen wie Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen zusammen (siehe nachfolgende Tabelle).

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung des Versiegelungsgrades sind die befestigten Flächen im Bereich der Garagenzufahrt sowie der geplanten Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebunden Wegedecken, Kies-Schotterflächen, Drain-Pflaster-Beläge) auszuführen.

Einstufung nach Eingriffsschwere und Ausgangszustand

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Eingriffsbilanzierung

Flur-Nr.	Eingriff	Flächengröße
2932	Wohnhaus	80 m ²
	Garage	36 m ²
	Stellplätze	15 m ²
	Zufahrt, Zuwegung	75 m ²
	Terrassenflächen	30 m ²
gesamt		236 m²

Einstufung des Ausgangszustandes

Die Fläche auf der die Bebauung geplant ist, stellt sich als landwirtschaftliches Intensivgrünland dar.

Zuordnung nach Liste 1a: Intensivgrünland.

Einstufung in Kategorie I, - Gebiete geringer Bedeutung

Ermittlung GRZ

Gesamteingriffsfläche	:	Geltungsbereich	=	GRZ
236 m ²	:	500 m ²	=	0,47

Einstufung der Eingriffsschwere

Das Vorhaben stellt aufgrund der ermittelten GRZ von 0,47, einen mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad dar.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes der Eingriffsflächen, des geplanten Maßes der Bebauung sowie der aufgeführten Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen ergibt sich die Eingriffsschwere aus der ermittelten GRZ.

Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

Kompensationsfaktor: 0,47

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche	x	Kompensationsfaktor	=	Ausgleichsfläche
236 m ²	x	0,47	=	111 m ²

Ausgleichsfläche: Pflanzung einer Streuobstwiese

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 111 m² liegt im nördlichen Teil des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Fläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 2932, Gemarkung Willing-Westerham, Stadt Bad Aibling und ist im Eigentum des Antragstellers.

Eine dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche ist zu gewährleisten

Insgesamt sind 2 Stück Obstbäume zu pflanzen. Die Verortung der zu pflanzenden Obstbäume erfolgt entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Für die Neupflanzung sind Hochstammobstbäume (Kronenansatz bei einer Höhe von mind. 1,8 m) zu verwenden

Für die Pflanzung ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Pflanzenmaterial von einer Baumschule aus der Region zu verwenden.

Es sollten vorwiegend lokale Obstbaumsorten ausgewählt werden. Eine Auswahl geht aus der Obstsortenliste des Landratsamtes Rosenheim hervor.

Die Bäume müssen bei der Pflanzung eine folgende Mindestpflanzqualität aufweisen: Hochstamm 3xv., mDb, StU 14-16.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und mit Dreibockverankerungen zu sichern.

Um einen langlebigen Kronenaufbau zu erzielen, sollten an den Obstbäumen mindestens die ersten 5 Jahre, jährliche Erziehungsschnitte mit der Ausbildung von 3-4 Leitästen, sowie im Anschluss regelmäßige Pflegeschnitte durchgeführt werden.

Gegen Fraßschäden durch Wühlmäuse empfiehlt sich als Wurzelschutz die Verwendung eines feinmaschigen Drahtgeflechts.

Ausgefallene Bäume sind gleichwertig nachzupflanzen!

Unter den Obstbäumen ist eine Blümmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil einzusäen. Das Saatgut muss gemäß BNatSchG § 40 gebietsheimisch (Herkunftsregion 17) sein

Die Pflege des Wiesenbestandes im Bereich der gesamten Ausgleichsfläche (111m²) ist mit einer extensiven Mahd durchzuführen. Das bedeutet max. 1-2 Schnitte jährlich. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15 Juni erfolgen. Zweit Schnitt ist im Herbst (Sept./Okt.) durchzuführen.

Das Mahdgut ist von der gesamten Fläche abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig, da so die Nährstoffe auf der Ausgleichsfläche verbleiben würden

Auf eine Düngung auf der Fläche ist zu verzichten, jedoch können die Obstbäume selbst, im Baumscheibenbereich mit organischem Dünger (z.B. Pferdemist) gedüngt werden.

Auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln (Herbizide) ist zu verzichten.

Bad Aibling, den

.....

Claudia Petzenhammer
Stadtplanerin

Bad Aibling, den

.....

Stephan Schlier
Erster Bürgermeister

Prien, den

.....

Manfred Holler-Landschaftsarchitektur
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt