

|                      |  |
|----------------------|--|
| Gemeinde             | <b>Brunnthal</b><br>Lkr. München   |
| Einbeziehungssatzung | Reißweg<br><br>Entwurf   |
| Planfertiger         | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,<br>80335 München<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de<br><br>Bearb.: Birgit Kastrup<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02-76<br>Az.: 610-41/2-57 |
| Plandatum            | 10.05.2017 (Entwurf)<br>26.07.2017 (Entwurf 4a)  |

## Begründung

## 1. Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets, Flächenbilanz

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hofolding nördlich des Reißwegs. Es umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr 133. Im Westen und Nordwesten grenzt landwirtschaftliche Flur incl. einer landwirtschaftlichen Halle an, im Nordosten und Osten Wohn- bzw. gemischt genutzte Bebauung.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1.371 m<sup>2</sup> und ist eben. Es ist unbebaut.



Quelle: Google Maps 2017

### Flächenbilanz

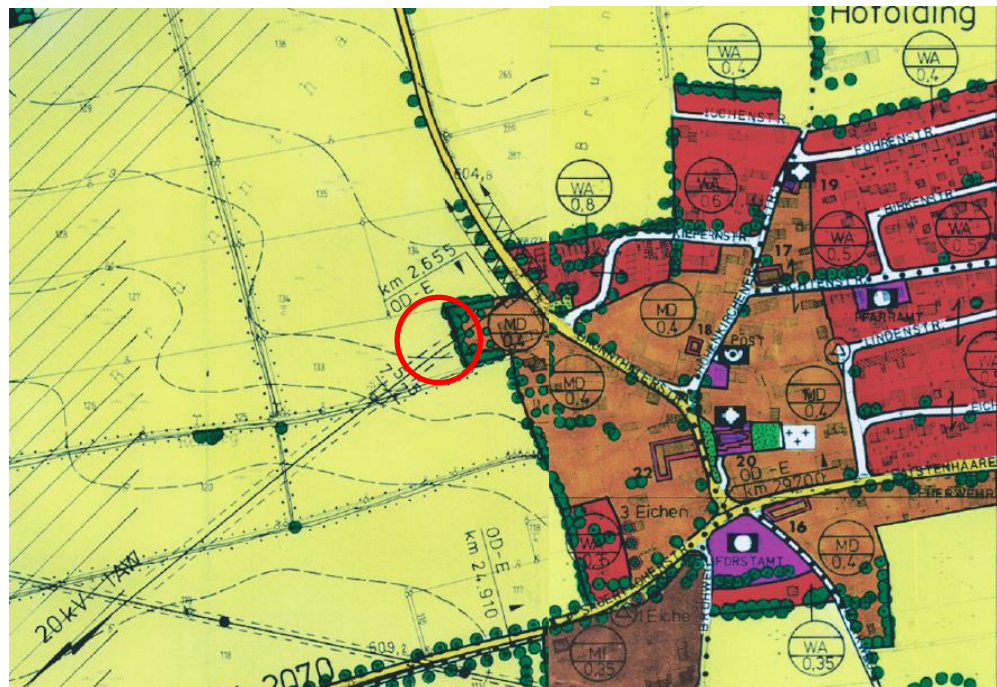
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Geltungsbereich    | 1.371 m <sup>2</sup> |
| Bauland            | 1.117 m <sup>2</sup> |
| Private Grünfläche | 254 m <sup>2</sup>   |

## 2. Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude und dessen landschaftliche Einbindung am westlichen Ortsrand Hofoldings zu schaffen. Die Festsetzungen sollen die städtebauliche und gestalterische Ordnung sicherstellen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine bauliche Nutzung ist im vorliegenden Fall im Osten und Nordosten des Plangebiets vorhanden. Sie prägt das Plangebiet und ermöglicht damit die Anwendung der Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche), soweit nicht ohnehin die Satzung die Zulassungsvoraussetzungen regelt.



Bebauung östlich des Vorhabens

## **4. Grundzüge der Planung**

### **4.1. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche festgelegt.

Das Maß der Überbauung und Versiegelung der Grundstücke wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR) geregelt. Diese beinhaltet neben dem Hauptbaukörper auch

- vorspringende Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen,
- Kellerabgänge,
- versetzte erdgeschossige Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten, Gebäudeerweiterungen in Form von Essplätzen sowie
- Terrassen.

Der Flächenumfang für diese GR-relevanten Gebäudeteile wird insgesamt mit 38 m<sup>2</sup> angenommen, wovon 20 m<sup>2</sup> auf die Terrasse entfallen.

Inclusive der Überschreitungsmöglichkeiten für die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO darf eine Grundflächenzahl von 0,3 nicht überschritten werden.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **6. Erschließung, ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Baugrundstücks für den Fuß- und Fahrverkehr erfolgt von Süden über den Reißweg.

Im öffentlichen Verkehr bindet die Buslinie 216 Hofolding an den Hauptort Brunenthal sowie den S-Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn an. Die Haltestelle an der Kirche in Hofolding ist vom Plangebiet aus gut fußläufig erreichbar.

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde in der Fassung vom 03.02.2004.

Die Fläche für die Garage ist lediglich ein Hinweis. Der Abstand der Garage zur Straße muss jedoch mindestens 5m betragen.

Zufahrten zur Garage und zu Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst sind mit wasserdurchlässiger Befestigung anzulegen.

## **7. Technische Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Brunenthal.

Die Abfall- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerke AG.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG sind vorhanden.

Gas- und Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

## **8. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### Grünordnung

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine 5 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind drei Reihen standortgerechter, heimischer, nach Möglichkeit autochtoner Gehölze im Dreiecksverband zu pflanzen, so dass eine wirksame Ortsrandeingrünung und ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entstehen. Der Baumanteil der Hecke wird mit 10 % festgesetzt, um den typischen gestuften Aufbau einer (Feld-) Hecke zu gewährleisten. Da Nadelgehölze nicht zu den typischen Heckenpflanzen gehören, werden diese ausgeschlossen. Um die Wirksamkeit der Ortsrandeingrünung und den ökologischen Nutzen langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass ausfallende Gehölze zu ersetzen sind.

### Eingriffsregelung

Auf die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB) anzuwenden. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Da alle Fragen mit "ja" beantwortet werden können, ist kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich.

### Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

## **9. Altlasten, Bodenschutz**

Altlasten sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

## **10. Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

**11. Kosten für die Gemeinde und zeitliche Realisierung**

Für die Gemeinde fallen keine Kosten an. Die Erschließung ist bereits vorhanden.  
Die Realisierung der privaten Baumaßnahmen ist innerhalb der nächsten zwei Jahre zu erwarten.

Gemeinde: Brunthal, den .....

.....  
(Stefan Kern, Erster Bürgermeister)