
**Einbeziehungssatzung Flurnummern 1180/4, 1180/5 und 1180/6
an der Jochbergstraße, Stadt Wolfratshausen,
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom: 07.02.2024

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke Nr. 1180/4, 1180/5 und 1180/6, Gemarkung Wolfratshausen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,29 Hektar.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfratshausen ist das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Bahnlinie im Osten ist im Flächennutzungsplan der Stadt eine Grünfläche innerhalb einer Bauverbotszone ausgewiesen. Die benachbarte Bebauung im Westen (Fl.Nr. 1180/3, Gemarkung Wolfratshausen) ist als gemischte Baufläche (MI), die südlich anschließende Bebauung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3. Lage des Plangebietes

Der Planbereich grenzt östlich an den entlang der Bahnlinie verlaufenden Fuß- und Radweg an (Fl.Nr. 1197, Gemarkung Wolfratshausen). Nach Westen bildet das Flurstück 1180/3, Gemarkung Wolfratshausen die Begrenzung.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planbereich ist Teilfläche einer größeren innerörtlich gelegenen Landwirtschaftsfläche, die zwischen Bahn und Geltinger Straße liegt. Das Umfeld der einbezogenen Fläche ist durch wohnbauliche und mischbauliche Nutzung (Handwerk) geprägt. Östlich schließt ein Grundstück (Fl.Nr. 1197, Gemarkung Wolfratshausen) der Deutschen Bahn an, welches Teil der geplanten S7-Verlängerung von Wolfratshausen nach Geretsried ist und derzeit brach liegt. Das Bahngrundstück schließt auch den Fuß- und Radweg, der die Wallbergstraße mit der B11 verbindet, ein. Östlich des Bahngrundstückes befindet sich das am Hans-Urmiller-Ring gelegene Gewerbegebiet der Stadt Wolfratshausen.

5. Planungsziel und Festsetzungen

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bereitet die Stadt Wolfratshausen die Bebaubarkeit der Grundstücke 1180/4, 1180/5 und 1180/6, Gemarkung Wolfratshausen planerisch vor, um der dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck wird mit der vorliegenden Satzung der in der Planzeichnung dargestellte räumliche Geltungsbereich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB festgesetzt.

Um eine Lagepositionierung der Hauptgebäude im nördlichen Teil der Grundstücke sicher zu stellen, wurden Baugrenzen definiert, die sich an der westlich benachbarten Bebauung orientieren und darauf abzielen, im Süden größere besonnte Gärten zuzulassen.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude, die einer GRZ von 0,3 entspricht, ist eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Darüber hinaus ist die Möglichkeit gegeben, auf außerhalb des Geltungsbereiches liegende Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten. Da eine alleinige, auf einzelne Anlagen, wie beispielsweise Hauptgebäude, festgesetzte Grundflächenzahl nicht zulässig ist (BayVGH 1 N 04.3519 und

04.1371), wird zusätzlich ein Summenmaß, welches auch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO berücksichtigt, für die Baugrundstücke festgesetzt.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer, deren First eine West-Ost-Ausrichtung aufweist, zugelassen. Indem Dachaufbauten, wie beispielsweise Gauben, nur nordseitig zulässig sind, schafft die Stadt Wolfratshausen einen Rahmen, in dem sich eine effiziente Nutzung regenerativer Sonnenenergie anbietet.

Im Weiteren werden im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Festsetzungen getroffen, die eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten: So sind für die nicht überbauten Grundstückflächen quantitative Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung der Baugrundstücke ohne genaue Ortsvorgabe für die Pflanzungen sicherstellen. Zudem wird zu dem östlich gelegenen Bahngrundstück eine private Grünfläche festgesetzt, um der Darstellung des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen. Zugleich ist dadurch eine ökologisch wertvolle Eingrünung des Privatgrundstückes zu dem benachbart gelegenen Fuß- und Radweg gegeben.

Um die im westlichen Teil des Flurstückes 1180/4, Gemarkung Wolfratshausen gelegene Trinkwasserleitung planerisch zu sichern wird der Bereich um die Leitung mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Wolfratshausen gesichert (vgl. Festsetzung Nr. 10).

Auf weitere Festsetzungen kann aufgrund der Inhalte der nachrichtlich übernommenen örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den vom BayStMLU 1999 herausgegebenen und 2003 ergänzten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

In der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist dem neu in Anspruch genommenen Bereich, welcher derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche zu charakterisieren ist, eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen. Im vorliegenden Fall lässt sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise¹ anwenden. Dies begründet sich wie folgt:

Zu 0.1: Für den Planbereich wurden grünordnerische Festsetzungen (vgl. Nr. 8, Nr. 12 und Nr. 13) getroffen, die ihrem Charakter der Bearbeitung eines Grünordnungsplanes entsprechen.

Zu 1.1 und 1.2: Die maximal festgesetzte Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von $\leq 0,3$, die deutlich unter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete liegt.

Zu 2.1: Von der Planung sind ausschließlich Flächen betroffen, die eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen (intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche).

Zu 2.2: In Bezug auf die Maßnahmen zur Durchgrünung wird auf die Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 12 verwiesen.

Zu 3: Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung sowie durch die nachrichtlich übernommene Stellplatzsatzung, die Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit macht, sichergestellt.

¹ Die sogenannte Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, die für die Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelt wurde, wird hier angepasst an die hier vorliegende Einbeziehungssatzung angewandt.

Zu 4.1 bis 4.3: Generell handelt es sich bei dem Planbereich um einen grundwasserfernen Standort, der hochwasserfern (mit ca. 579,5 m ü. NN) deutlich über dem Niveau der Loisach und deren Höchststand beim Pfingsthochwasser 1999 mit 573,7 m. ü. NN liegt. Überschwemmte Bereiche werden nicht berührt. Die Maßnahmen zur Begrünung und die Verpflichtung, die Beläge von Zufahrten und Stellplätzen (vgl. Stellplatzsatzung) wasser-durchlässig auszubilden, sind als Maßnahmen für das Schutzgut Wasser zu werten.

Zu 5: Von der Planung sind keine Frisch- bzw. Kaltluftschneisen betroffen.

Zu 6.1 bis 6.3: Die Planung grenzt an die bestehende Bebauung an. Frisch- bzw. Kaltluftschneisen sind nicht betroffen. Bei dem Planbereich handelt es sich nicht um exponierte und für die naturgebundene Erholung wertvolle Bereiche. Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Norden wurde bewusst verzichtet, da davon auszugehen ist, dass die Bebauung zukünftig in diese Richtung voranschreitet. Zudem wird davon ausgegangen, dass die quantitativ festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzung der privaten Grünfläche eine ausreichende Durchgrünung und Eingrünung des Planbereiches gewährleisten.

Im Ergebnis sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, der Gehölzschnitt bzw. Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erlaubt, zukünftig eingehalten wird. Ein entsprechender Hinweis auf diese Regelung wurde daher in die Satzung aufgenommen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die bestehende Jochbergstraße, die nach Norden verlängert wird, gegeben. Die vorhandenen Gebäude sind an die Wasserversorgung und an die Abwasserentsorgung der Stadt Wolfratshausen anzuschließen.

Stadt Wolfratshausen, den

.....
1. Bürgermeister Klaus Heilinglechner