

Gemeinde Griesstätt

Landkreis Rosenheim

Einbeziehungssatzung für den Bereich Holzhausen – Grundstück Fl. Nr. 7/2 Gemarkung Holzhausen vom 22.09.2022

Präambel

Die Gemeinde Griesstätt erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diese Einbeziehungssatzung.

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB werden gemäß der Darstellung im beiliegenden Lageplan festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB

§ 3

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt für alle Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Griesstätt, den 10.10.2022

Robert Aßmus

1. Bürgermeister



Begründung

Der Satzungsumgriff (Grundstück Fl. Nr. 7/2 Teilfläche der Gemarkung Holzhausen) grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Holzhausen“ an. Der Ort Holzhausen ist im Flächennutzungsplan als „Wiese, Weiden, Äcker“ ausgewiesen. Der Ort Holzhausen ist aufgrund seines Bebauungsbestandes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft entlang der östlichen Gebäudekanten der Gebäude auf den Grundstücken Fl. Nrn. 7/1 und 7/2 und 4 Gemarkung Holzhausen.

Die einzubeziehende Fläche wird durch die bauliche Nutzung der Grundstücke Fl. Nr. 16/1 (Wohngebäude Haus Nummer 15a), Fl. Nr. 7/1 (Mehrfamilienhaus), Fl. Nr. 7/2 (Wohngebäude) und Fl. Nr. 4 (Wohngebäude Haus Nr. 5a) geprägt. Hier liegt durch die vorhandene Wohnbebauung eine deutliche Prägung in Richtung Wohnnutzung vor.

Eine Wohnnutzung auf der im Satzungsbereich dargestellte Fläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die neue mögliche Gebäudefluchtlinie nicht spornartig in den Außenbereich ragt. Bei der Planung wurde auch berücksichtigt, dass ggf. auf dem Grundstück Fl. Nr. 7/1 eine Innenbereichssituation entsteht. Der Innenbereich würde durch den im Osten vorbei führenden Weg und die Topographie (leichter Hang) jedoch harmonisch begrenzt.

Bei dem betroffenen Grundstücksteil handelt es sich um einen Hausgarten, der im Westen durch einen mit einem Feldgehölz bewachsenen Geländesprung begrenzt wird. Dieser kleine Abhang stellt auch optisch eine Begrenzung des neu zu schaffenden Ortsrandes dar. Durch den festgelegten Grünstreifen wird ein ausreichender Abstand zum bestehenden Gehölz gewahrt.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für ein FFH-, Vogelschutz- oder Landschaftsschutzgebiet vor.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Erschließung ist gesichert durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation, Anschluss an die Wasserversorgung sowie straßenmäßig über die angrenzende Gemeindestraße Fl. Nr. 15 Gemarkung Holzhausen. Auf die im westlichen Bereich des Grundstücks verlaufende Abwasserleitung sowie den dafür erforderlichen Schutzstreifen von beiderseits 1,50 m wird ausdrücklich hingewiesen.

Ausgleichsfläche

Die geplante Baumaßnahme im Einbeziehungsbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz).

Die Ausgleichsfläche wird wie folgt berechnet und nachgewiesen (Berechnung nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung):

Art der baulichen Nutzung:

Die zulässige Bebauung richtet sich gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der Prägung des Bereichs durch Wohnnutzung ist auch im Satzungsbereich von einer zulässigen Wohnbebauung auszugehen. Die Zulässige GRZ wird unter 0,3 liegen (Grundstücksgröße: ca. 900 qm, geplantes Wohnhaus mit Garage ca. 170 qm Grundfläche = GRZ 0,18).

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung:

Es handelt sich um einen Hausgarten, der hauptsächlich mit einem Rasen bepflanzt und mit Gartenhaus bebaut ist. Aufgrund des Ortsrandbereichs mit eingewachsenen Grünstrukturen ist das Vorhaben in **Kategorie II** einzustufen.

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:

Wohnbebauung mit GRZ unter 0,35 = **Typ B**.

Dies ergibt eine Ausgleichsfaktor von 0,5- 0,8.

Der anthropogen überprägte Boden und Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen rechtfertigt den niederen **Faktor von 0,5**.

Die Ausgleichsfläche beträgt somit: $900 \text{ qm} \times 0,5 = 450 \text{ qm}$.

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer Hecke mit einer Breite von 6 m (siehe Darstellung im beiliegenden Lageplan) im Grenzbereich zu den Grundstücken Fl. Nr. 15 und 7/3 Gemarkung Holzhausen (einschließlich eines 1 m breiten extensiven Hochstaudensaums auf beiden Seiten mit einmaliger Mahd im Jahr).

Die Hecke kann mit dem Faktor 2,0 angerechnet werden.

$234 \text{ qm} \times 2 = 468 \text{ qm}$. Der Ausgleich ist damit erbracht.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.04.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 14.04.2022 mit zugehöriger Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07. bis 09.08.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.07. bis 09.08.2022.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.09.2022.

5. Bekanntmachung

Die Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 10.10.2022. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.

Griesstätt, den 10.10.2022



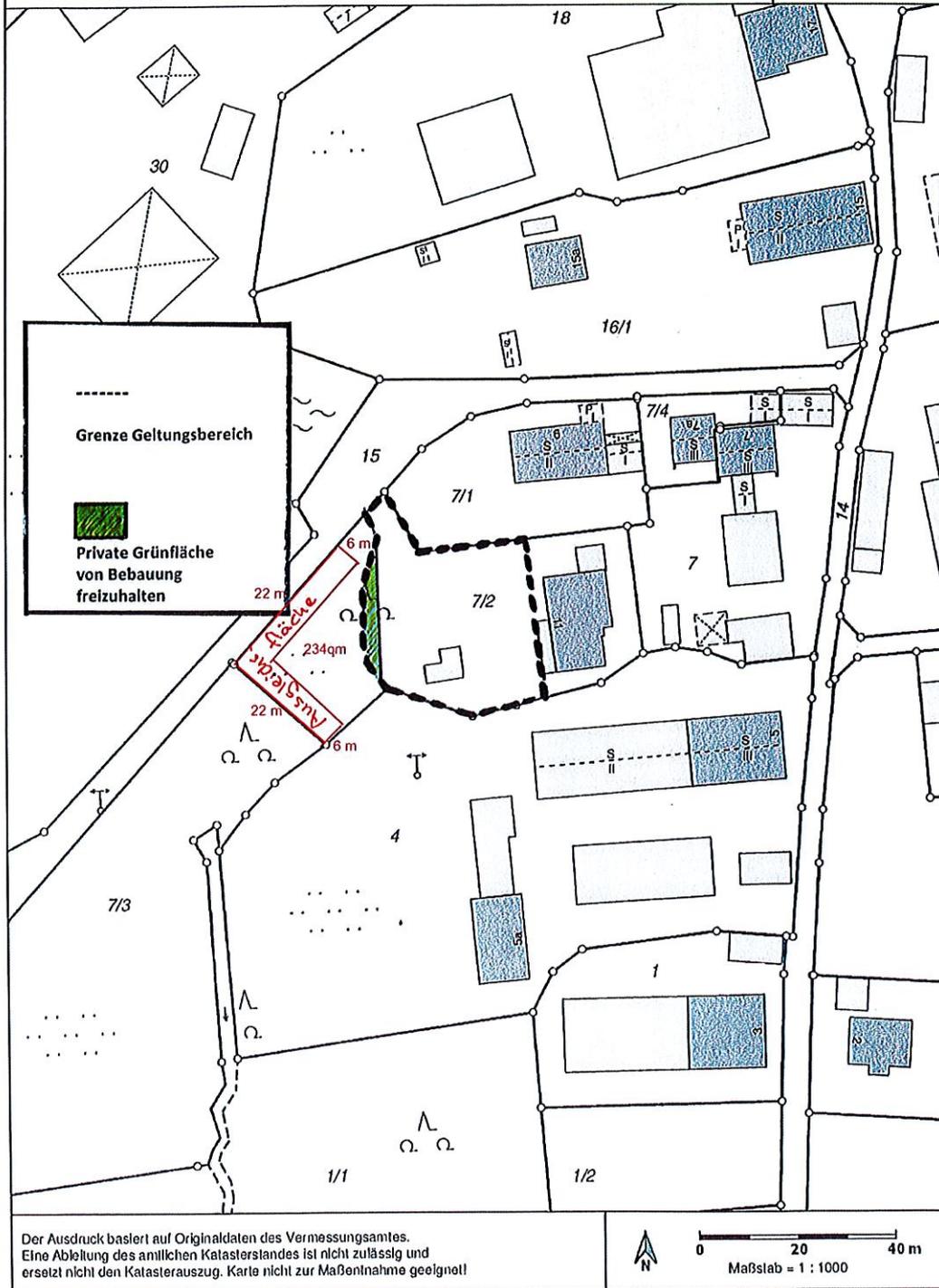
Robert Aßmus
1. Bürgermeister



Datum: 14.04.2022

Gemarkung(en): Holzhausen (9778)

Bearbeiter: -



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßnahme geeignet!