

Gemeinde

# Eching a.A.

Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung „Kaaganger, Fl.Nrn. 295T  
und 296T“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-28

Bearb.: ne

Plandatum

25.04.2017

23.03.2018

## Begründung

Inhalt

1.	Anlass.....	2
2.	Örtliche Gegebenheiten.....	2
3.	Rechtliche Grundlagen .....	2
4.	Planungs- und Baurecht .....	2
5.	Inhalt der Einbeziehungssatzung .....	3
6.	Erschließung / Wasserwirtschaft.....	3
7.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 21 BNatSchG, § 1a Abs. 2, 3 BauGB) .....	4

## **1. Anlass**

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Bauwunsch des Eigentümers des Anwesens am Kaaganger 43 auf der Fl.Nr. 295 Gem. Eching einen Ersatzbau für das vorhandene Gebäude zu errichten.

Das vorhandene Gebäude ist sanierungsbedürftig, der Abbruch und die Neuerrichtung sind jedoch wirtschaftlicher als eine Renovierung.

## **2. Örtliche Gegebenheiten**

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 4.600 qm, also gut 0,46 ha. Es liegt im Süden des Gemeindegebiets von Eching am nordwestlichen Ufer des Ammersees.

Das Gebiet ist über die Kaagangerstraße verkehrlich erschlossen. Es finden sich zwei Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden. Die Wohngebäude haben alle ein Erdgeschoß und ein ausgebauten Dachgeschoß.

Die Einbeziehungsfläche schießt im Westen an eine zweireihige Bebauung entlang der Kaagangerstraße an, die derzeit die Ortsrandbebauung bildet.

## **3. Rechtliche Grundlagen**

Aufgrund der Lage außerhalb des Bebauungszusammenhangs ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit unzulässig. Nur durch Bauleitplanung oder durch die städtebauliche Einbeziehungssatzung ist es möglich, die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen. Der Gemeinderat hat am 17.06.2016 daher die Entscheidung getroffen, die Grundstücke Fl.Nrn. 295T und 296T Gemarkung Eching durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen.

## **4. Planungs- und Baurecht**

Die Einbeziehung einzelner im Außenbereich gelegener Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil setzt voraus, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs entsprechend geprägt sind und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Das Planungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet LL-13 Ammersee-West. Die Uferbereiche sind als EU-Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“ sowie als Biotop Nr. 7932-0177 gemäß Flachland-Biotopkartierung Bayern festgesetzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Grünfläche dargestellt. Der zur Einbeziehung vorgesehene Bereich steht auch bislang schon nicht mehr der freien Landschaft zur Verfügung, sondern wurde in der Vergangenheit schon für Wohnnutzung in Anspruch genommen und ist dementsprechend bebaut. Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten Entwicklung vereinbar.

Auch ein umfassendes Planungsbedürfnis (§ 1 Abs. 3 BauGB) besteht nicht. Hierfür spricht vor allem, dass keine neuen Verkehrsanlagen (öffentlichen Straßen) und sonstige Infrastruktureinrichtungen durch die Planung ausgelöst werden.

Durch die Existenz der vorhandenen Wohngebäude ist die Art der baulichen Nutzung in der Lage, die vom Innenbereich (§ 34 BauGB) zu fordernde Prägung der Bebauung zu vermitteln. Auch das Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung ist geeignet, eine geordnete Bebauung entsprechend der gesetzlichen Zielsetzung zu gewährleisten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

## **5. Inhalt der Einbeziehungssatzung**

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) umfasst den bereits bebauten Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 295T und 296T.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung enthält die Satzung einige nähere Bestimmungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB für die einbezogene Fläche. So wird durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche für die Wohngebäude festgelegt. Ebenso wird die Bauhöhe durch Festsetzung der Geschossigkeit und der max. Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der OK Dachhaut ü.NN sehr detailliert geregelt, um der prägenden Situation am Seeufer Rechnung zu tragen. Die Dachform und Dachgestaltung wird zur Wahrung einer dörflichen Dachlandschaft und der Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie geregelt.

## **6. Erschließung / Wasserwirtschaft**

Die verkehrliche Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die bestehende Kaagangerstraße.

Die sonstige siedlungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Medien, Stromversorgung) ist über vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

Wasserschutzgebiete sind von der Änderungsfläche nicht betroffen. Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen liegen bislang nicht vor.

Durch die Einbeziehungssatzung wird nur unwesentlich mehr Fläche als bisher versiegelt, da es sich um einen Ersatzbau handelt. Es wird daher davon ausgegangen, dass dies keinerlei Auswirkungen auf den Retentionsraum und das Überschwemmungsgebiet insgesamt hat. Es wurde jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass durch das Neubauvorhaben bedingte Verlust an Retentionsfläche/-volumen durch eine entsprechende Geländemodellierung (Abflachung/Absenkung) im Bereich der Außenanlagen ausgeglichen werden müssen. Im Zuge des Bauantrags sind vom Bauwerber entsprechende Planunterlagen und Nachweise vorzulegen.

Zu Niederschlagswasserbeseitigung: Die technischen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der jeweiligen Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Übrigen ist durch die Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden verrohrten Graben Richtung Ammersee die schadlose Beseitigung sichergestellt.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und

Stellplätze sind daher als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Aufgrund der Lage zu Gewässern wurde feine Festsetzung eingefügt, die regelt, dass die OK FFB EG sowie sämtliche Bauteile um Gebäudeöffnungen (z. B. Lichtschächte, Brüstungen von Kellertreppen) bis zu einer Höhenkote von mind. 535,26 müNN hochwassersicher ausgeführt werden müssen und der Keller sowie die Kelleröffnungen wasserundurchlässig hergestellt werden.

## **7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 21 BNatSchG, § 1a Abs. 2, 3 BauGB)**

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB die §§ 1 a i.V.m. 200 a und 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 1 a Abs. 3 Nr. 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die zur Bebauung vorgesehenen Flächen schon jetzt durch das bestehende Gebäude, Nebengebäude, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen fast vollständig versiegelt sind, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Eching, den .....

.....  
(Erster Bürgermeister Siegfried Luge)