

Gemeinde	Münsing Lkr. Bad Tölz / Wolfratshausen
Einbeziehungssatzung	Im Bereich westlich der Angerbreite in Degerndorf (Fl.Nr. 354/3) / DEGERNDORF
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kastrup / Dörr QS: Goe
Aktenzeichen	MUS 2-42
Plandatum	21.04.2020 (Satzungsbeschluss) 10.09.2019 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Flächennutzungsplan	3
	2.2 Planungsrechtliche Situation und Verfahren	4
	2.3 Bodenschutz	4
3.	Plangebiet	5
	3.1 Lage, Nutzungen und Topografie	5
	3.2 Flora / Fauna.....	5
	3.3 Denkmäler.....	5
	3.4 Wasser.....	6
	3.5 Immissionen	6
	3.6 Altlasten	6
4.	Planinhalte	6
	4.1 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung	6
	4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
	4.3 Verkehr und Erschließung	7
	4.4 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
	4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
	4.6 Immissionsschutz.....	12
	4.7 Flächenbilanz	13
5.	Verwirklichung der Planung	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der gegenständlichen Einbeziehungssatzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten am nordwestlichen Ortsrand von Degerndorf zu schaffen. Das betreffende Grundstück ist unbebaut.

Die Gemeinde möchte damit einem ortsansässigen Bürger die Möglichkeit einer Neubebauung in einem Bereich ermöglichen, der langfristig für ein umfangreicheres Baugebiet vorgesehen ist. Dessen Realisierung ist derzeit aber zeitlich nicht absehbar. Das Vorziehen eines einzelnen Vorhabens hält die Gemeinde für vertretbar, solange es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und sich in die Konzeption des Gesamtprojektes einfügt. Beides ist im vorliegenden Fall zutreffend.



Abbildung 1: Strukturkonzept Degerndorf mit Lage des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung, Stand 29.11.2016

Durch die Festsetzungen der Entwicklungssatzung sollen zusätzlich zu den Einfüßungsmaßstäben des § 34 BauGB die städtebaulichen und grünordnerischen Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben festgelegt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Münsing verfügt über einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 27.9.1988 genehmigten Flächennutzungsplan i.d.F. vom 01.03.1988, der bislang fünfmal geändert wurde. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Allgemeines Wohngebiet darge-

stellt. Die Einbeziehungssatzung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

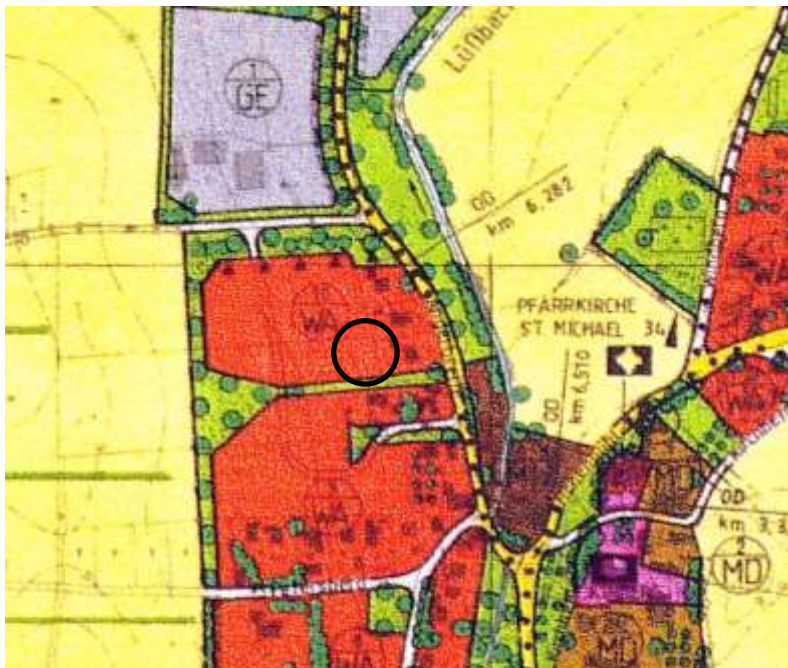


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Angabe des Plangebiets

2.2 Planungsrechtliche Situation und Verfahren

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

Mit dem Ziel die Bebaubarkeit des Grundstücks im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat Münsing am 10.09.2019 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Degerndorf“ aufzustellen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich mit Rechtskraft der Satzung nach deren Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2.3 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ort Degerndorf insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu für insgesamt 13 Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind bzw. für die ein Nachverdichtungspotenzial besteht, bei den Eigentümern deren Verkaufsbereitschaft bzw. evtl. bestehende Bauabsichten erfragt: Im Ergebnis ist für diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten.

Daraus resultiert, dass im Ortsteil keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten.

Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die geplante Bebauung erfolgt mit Zustimmung des bewirtschaftenden Landwirts.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Nutzungen und Topografie

Die Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück 354/3, Gemarkung Degerndorf.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Degerndorf in rd. 200 m Entfernung von Kirche und Bürgerhaus. Es hat eine Größe von rd. 880 qm, ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Umfeld des Plangebiets ist im Osten und Süden durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich und westlich grenzt Freiraum, geprägt durch landwirtschaftliche Fluren, an. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in meist zweigeschossiger Bauweise, die nur geringe Dichten (bezogen auf die Hauptbaukörper) bis max. 0,17 GRZ erreicht.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle: Bayernviewer, Stand 10/2019

Eine Doppelhausbebauung jüngeren Datums etwas weiter südlich gelegen erreicht eine GRZ von 0,24. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden. Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab.

3.2 Flora / Fauna

Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

3.3 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet, sind aber im weiteren Umfeld vereinzelt vorhanden. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8

BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In rd. 200 m Luftlinie befindet sich das Baudenkmal Nr. D-1-73-137-38 (Kath. Pfarrkirche St. Michael), das durch seine Lage auf einem Hügel weithin sichtbar ist. Beeinträchtigungen des Denkmals sind durch die künftige Bebauung nicht zu erwarten, da Sichtbeziehungen nicht betroffen sind.

3.4 Wasser

Hochwasserrisiken bestehen durch die gewässerferne Lage des Plangebiets nicht. Der wassersensible Bereich des östlich gelegenen Lüßbaches reicht nicht bis an den Geltungsbereich heran. Durch die Hanglage kann aber bei Starkregenereignissen vom Hang abfließendes Niederschlagswasser auftreten. Gebäude sind entsprechend dagegen zu sichern.

3.5 Immissionen

Rd. 90 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das gewerblich genutzte Grundstück eines Busunternehmens mit An- und Abfahrverkehr über den Tag. Da Konflikte, etwa bzgl. Lärmimmissionen, mit der benachbarten Wohnbebauung bisher nicht bekannt sind, geht die Gemeinde davon aus, dass erhebliche negative Umweltwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

3.6 Altlasten

Im Bereich des Grundstück Fl. Nr. 354/3, Gemarkung Degerndorf sind keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische, d. h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodenmaterials ersichtlich werden, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bzw. der Aushub in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sind unverzüglich zu benachrichtigen (Anzeigepflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Entsprechend belastetes Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen.

4. Planinhalte

4.1 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Für das Grundstück ist eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Baukörper vorgesehen, dessen Größe sich mit einer festgesetzten Grundfläche von 160 qm eher an den größeren Gebäuden der näheren Umgebung orientiert. Wobei die 160 qm nicht nur die Grundfläche des Hauptgebäudes umfassen, sondern auch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Außentreppen, Terrassen etc. subsumiert sind. Die GRZ (incl. untergeordneten Bauteilen, Terrassen etc.) beträgt damit rd. 0,18. Hin-

sichtlich Kubatur und Gestaltung ist also ein Einfügen des Neubaus in die Umgebung sichergestellt.

Mit der festgesetzten Wandhöhe von 6,2 m über Erdgeschossrohfußboden und einer Dachneigung von 24-28° kann ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Auf der entstehenden Wohnfläche können zwei Wohneinheiten untergebracht werden. Die Tatsache, dass die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens über natürlichem Gelände (0,3 m) bergseitig festgesetzt ist, trägt vor allem wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung. Konkret soll verhindert werden, dass gerade bei Starkregenereignissen vom Hang abfließendes Regenwasser in das Gebäude eindringen kann.

Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baurundstück lediglich unterbaut wird) darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück begrenzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels relativ großzügiger Baufenster festgelegt. Mit dem Ziel, die Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn zu erhöhen, wird für Terrassen ausnahmsweise eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen um bis zu 3 m, für Außentreppen um bis zu 1 Meter zugelassen.

Die Satzung regelt den Standort von Garagen abschließend. Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Offene Stellplätze, die gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung zusätzlich noch erforderlich werden, da die Aufstellfläche vor Garagen nicht als Stellplatz anerkannt wird, sind hingegen auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück zulässig.

4.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über die Fl. Nrn. 352 und 354 erfolgen. Auf der Fl.Nr. 352 ist bereits ein befestigter und befahrbarer Weg angelegt, der noch nach Westen verlängert werden müsste. Da es sich bei beiden Flurnummern um private Grundstücke handelt, ist die Erschließung, d.h. die Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche, z.B. über ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht sicherzustellen.

Die Feuerwehr kann über die bestehende Zufahrt anfahren. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen ist wegen der fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich. Daher müssen Müll- und Wertstofftonnen am Tag der Leerung an die Angerbreite gebracht werden.

4.3.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Starnberger See im Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal ist in der Angerbreite vorhanden, der Hausanschluss ist durch den Bauherrn sicherzustellen.

4.3.2 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Gemäß gemeindlicher Satzung ist Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

Vom Bauherrn ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.3.3 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG. Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelfeuerungsanlagen. Gasleitungen sowie Nah-/Fernwärme sind im Plangebiet nicht vorhanden. Telekommunikationsanlagen sind in der Angerbreite verlegt.

Solarenergieanlagen sind zur Warmwasseraufbereitung des Heizsystems und zur Stromerzeugung zulässig.

Es sollten nur solche Luft-Wärmepumpen errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die den o. g. Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Hinweisen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen " vom Juli 2016 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich

Fotovoltaik- Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

Energieträger/ Heizung: Zur Beheizung der Gebäude ist der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel) zulässig.

4.4 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.4.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Übergang zur freien Landschaft sind Baumpflanzungen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zwischen Bauflächen und Freiraum zu schaffen. Die Baumpflanzungen stellen Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung dar (siehe folgendes Kapitel).

4.4.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Auf die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8 BauGB) anzuwenden. Um zu überprüfen, inwiefern eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung erforderlich ist, wird die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft herangezogen“. Auch wenn diese vorrangig für Bebauungspläne angewandt wird, ist diese doch auch für städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB ein Anhaltspunkt, ob eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erforderlich ist.

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde Münsing Einbeziehungssatzung Degerndorf (Fl.Nr. 354/3)		
0	Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan <i>(Es sind Baumpflanzungen festgesetzt.)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabentyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO? <i>(Geplant ist ein Wohnhaus.)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. <i>(Es wird eine Grundfläche von 160 qm für das geplante Wohnhaus festgesetzt. Dies ergibt eine Grundflächenzahl von ca. 0,18. Allerdings wird eine Überschreitung dieser GRZ bis zu einem Gesamtwert von 0,4 zugelassen. Die GRZ liegt demnach unter 0,3, es ist lediglich eine Überschreitung zulässig.)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde Münsing Einbeziehungssatzung Degerndorf (Fl.Nr. 354/3)		
2.	Schutzgut Arten- und Lebensräume	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.1	<p>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens ▪ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG ▪ Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Wald werden nicht betroffen. 	
2.2	<p>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. (<i>Es sind Baumpflanzungen festgesetzt.</i>)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3.	Schutzgut Boden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt</p> <p><i>(Die GR orientiert sich an den Nachbargebäuden. Eine Überschreitung der GR durch Terrassen wird nicht zugelassen. Ansonsten werden keine detaillierten Regelungen getroffen. Weitere Auflagen hierzu sind ggf. auf Ebene der Genehmigungsplanung erforderlich.)</i></p>	
4.	Schutzgut Wasser	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	<p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p>Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p><i>(Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Es werden keine detaillierten Regelungen getroffen. Auflagen hierzu sind ggf. auf Ebene der Genehmigungsplanung erforderlich.)</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde Münsing Einbeziehungssatzung Degerndorf (Fl.Nr. 354/3)		
5	Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6	Schutzgut Landschaftsbild 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. <i>(Es sind Baumpflanzungen am Ortsrand festgesetzt.)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Fazit: Die Fragen können mit ja beantwortet werden. Dabei ist aufgrund der begrenzten Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB teilweise auf die Genehmigungsplanung zu verweisen. Ein Ausgleichsflächenbedarf ist auf Ebene der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.		
Stand 10.09.2019		

4.4.3 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ca. 880 qm Intensivgrünland. An zwei Seiten grenzt das geplante Baugrundstück an bebaute Grundstücke, an zwei Seiten schließt Intensivgrünland an.

Eine Begehung am 23.07.2019 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Bereich der Eingriffsflächen. Gemäß Artenschutzkartierung befinden sich keine Artnachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Geschützte Arten des Offenlandes, wie z.B. die Feldlerche, werden aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebietes und der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsbestand ausgeschlossen. Die Störungsintensität durch menschliche Tätigkeit wird als zu intensiv bewertet. Die Fluchtdistanz der Tiere ist unterschritten.

4.4.4 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.

4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topographie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Begrenzung der Versiegelung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Hinweis zum Schutz der Gebäude vor Hangwasserschäden
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	-

4.6 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht getroffen. Die Erforderlichkeit von Immissionsschutzmaßnahmen wird ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

4.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst etwa 880 qm. Es werden voraussichtlich zwei Wohneinheiten mit insgesamt etwa sechs bis neun Einwohnern entstehen.

5. Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) sowie Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind nicht erforderlich.

Eine Realisierung der Baumaßnahme ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

Gemeinde Münsing, den

.....

Michael Grasl, Erster Bürgermeister