

Markt	<b>Holzkirchen</b> Lkr. Miesbach
Satzung	<b>Einbeziehungssatzung</b> Flur Nr. 1042/9, Gem. Föching Südlich des Meßnerstraßl
Planung	<b>PV</b> 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	Marx, Schaser <span style="float: right;">QS: Chs</span>
Aktenzeichen	HOZ 2-96
Plandatum	17.03.2020 (Entwurf - Vorabzug)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	3
2.2	Ortsentwicklungskonzept Holzkirchen (2017) .....	4
2.3	Bodenschutz .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage.....	5
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Erschließung .....	5
3.4	Boden.....	6
3.5	Denkmäler.....	6
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung</b> .....	<b>7</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	7
<b>5.</b>	<b>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung</b> .....	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Landwirtschaft</b> .....	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>9</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat des Marktes Holzkirchen hat in der Sitzung vom 29.11.2018 beschlossen, am östlichen Ortsrand von Fellach, Gem. Föching die Fläche Fl.Nr. 1042/9 südlich des Meßnerstraßls in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die entsprechende Satzung wird nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB erlassen.

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag zur Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 1042/9 für einen Gartenbaubetrieb. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wäre zwar ein solcher Betrieb im Außenbereich zulässig. Allerdings möchte der Eigentümer die Maschinenhalle planungsrechtlich für eine Zeit danach langfristig sichern. Aus städtebaulicher Sicht ist diese geringfügige Ausweitung des Innenbereichs vertretbar, da diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (landwirtschaftliches Betriebsgebäude) entsprechend geprägt ist. Außerdem dient die Erweiterung dem ortsansässigen Antragssteller zum Erhalt seines Betriebs.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Prägende oder schützenswerte Grünbestandteile sind weder auf der Fläche noch in der näheren Umgebung vorhanden. Da durch das geringfügige Einzelvorhaben kein Bedarf an neuen Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen) und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst wird, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

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.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzkirchen (2014) wird das Planungsgebiet als Dorfgebiet dargestellt. Die benachbarten Flurstücke sind bereits mit jeweils Wohnnutzung und landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen bebaut. Die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auf Flur Nr. 1042 sind ebenfalls im Besitz des Eigentümers.

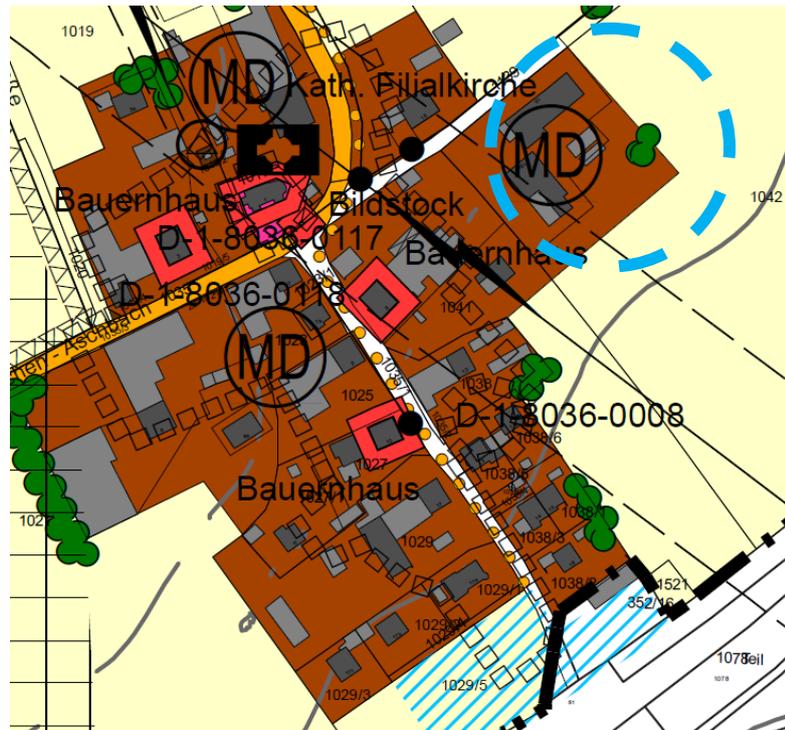


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (30.01.2014), ohne Maßstab

## 2.2 Ortsentwicklungskonzept Holzkirchen (2017)

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts für Holzkirchen aus dem Jahr 2017 wurden auch die Ortsteile in der Analyse berücksichtigt. Besonders die landwirtschaftliche Prägung in den dörflichen Strukturen, wie Fellach, wird dabei besonders hervorgehoben. Ein zentrales Ziel ist es, die historisch gewachsene Nutzungsmischung aus Wohnen und den bestehenden Betrieben (Landwirtschaft, Handwerk, Gastronomie etc.) zu erhalten. Das Arbeiten Vorort dient hier als wesentliches Argument für ein sozial-aktives Dorfleben. Daneben soll das „Umkippen“ in reine Wohnnutzung verhindert werden (siehe S. 116). Die Ansiedlung bzw. der Ausbau geeigneter Betriebe ist zu unterstützen.

Die Planung für den Ausbau und Erhalt des Gartenbaubetriebs nebst erweiterter Wohnnutzung stehen somit im Einklang mit der Ortsentwicklung.

## 2.3 Bodenschutz

Eine Prüfung von Alternativstandorten ist dahingehend obsolet, da die teilweise bebauten Flächen bereits durch den Betrieb genutzt werden und weiterentwickelt werden sollen und deshalb unter Gesichtspunkten der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bewertet werden können. Daher werden die besonderen Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB aus planeischer Sicht erfüllt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand von Fellach, Gem. Föching südlich vom Meßnerstraßl. Die Erschließung ist über das bereits bebaute Nachbargrundstück Fl.Nr. 1042/1 gesichert. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Nordosten befindet sich eine Fläche für eine Baumschule. Südwestlich der geplanten Maschinenhalle wird aktuell eine Wohnbebauung des Eigentümers realisiert.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01/2020

#### 3.2 Nutzungen

Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt im Nordosten an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen an eine aktuell neuerrichtete Wohnbebauung. Außerdem befindet sich ein Gartenbaubetrieb auf dem Gelände.

#### 3.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über das Flurstück Nr. 1042/1 an die angrenzende öffentliche Straße (Meßnerstraßl) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

### 3.4 Boden

#### 3.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

### 3.5 Denkmäler

#### 3.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Im Bereich der Ortsmitte sind mehrere Bodendenkmäler vorhanden:

*Bodendenkmal (D-1-8036-0117), Friedhof Fellach*

*Bodendenkmal (D-1-8036-0008), Sollacherstr. 5*

#### 3.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere Baudenkmäler vorhanden für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist:

*Bauernhaus (D-1-82-120-19), Fellach 3*

*Bauernhaus (D-1-82-120-20), Sollacherstr. 1*

*Bauernhaus (D-1-82-120-21), Sollacherstr. 8*

*Bildstock (D-1-82-120-22), Friedhof Fellach*

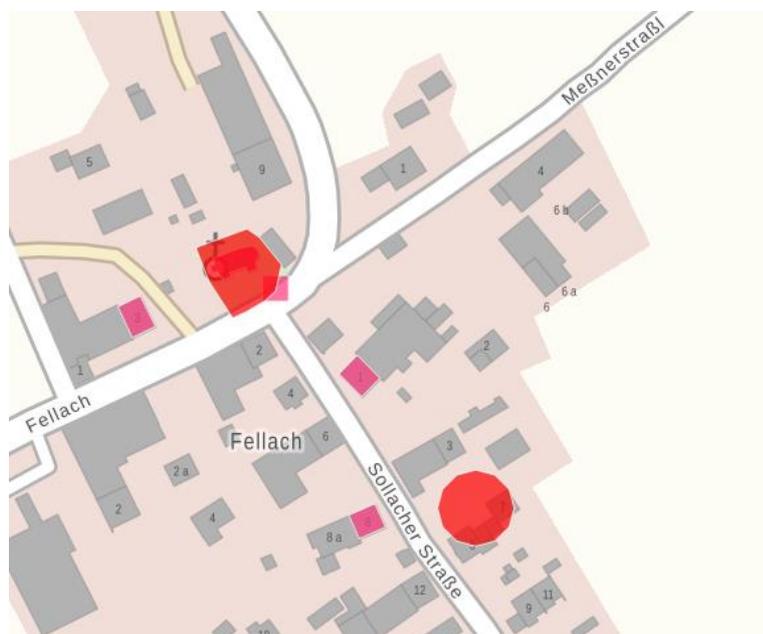


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas

## **4. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung**

Neben der Neufestsetzung des Ortsrandes, der die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt, werden weitere Festsetzungen vorgenommen. Hintergrund hierfür ist die Zielsetzung zur Wahrung einer homogenen Nutzungs- und Siedlungsstruktur. Zur Durchsetzung dieser Zielsetzung richtet sich innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

### **4.1 Art und Maß der der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, bauliche Gestaltung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht vorgegeben und leitet sich nach §34 BauGB aus der Umgebung ab. Um die zulässige Versiegelung möglichst gering zu halten, wird für die Maschinenhalle eine maximale Grundfläche von 130 qm festgesetzt und die Lage durch eine Baugrenze räumlich fixiert.

Damit sich das Gebäude auch zukünftig in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden folgende Vorgaben für die Bauweise und die bauliche Gestalt sowie der Gebäudehöhe vorgesehen:

In Anlehnung an die Bebauung am Ortsrand, darf die Wandhöhe für Hauptgebäude maximal 4,70 m betragen. Sie wird vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Darüber hinaus sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Außerdem ist auf die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu achten.

### **4.2 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Zur Eingrünung der Grundstücke und der Ortsrand werden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. So ist eine Fläche zum Anpflanzen und Entwicklung einer artenreichen Hecke unter Verwendung standortheimischer Gehölze für die südliche Grundstücksgrenze festgesetzt (siehe Kapitel 5).

Bei Abgang sind die Pflanzen in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die im Folgenden beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen.

## **5. Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung**

Nach § 18 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. 5 Satz 4 BauGB die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

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.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte gemäß „Leitfaden – Bauen im Einklang mit der Natur“.

Unter Berücksichtigung aller Schutzgüter liegt ein Gebiet der Kategorie II (unterer Bereich) vor. Es ist von einem geringen Versiegelungsgrad (Typ B) auszugehen. Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angewandt.

Ausgleichspflichtig ist das Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich der Satzung befindliche Ausgleichsflächen werden bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht berücksichtigt.

Die Größe des Baugrundstückes beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>. Der Ausgleichsbedarf beträgt folglich  $0,5 * 700 \text{ m}^2 = 350 \text{ m}^2$ . Der Ausgleichsbedarf wird auf drei Teilflächen erbracht.

Innerhalb des Geltungsbereichs:

**Teilfläche A:** 100 m<sup>2</sup> auf Flurnummer 1042/9, Gemeinde Holzkirchen, Gemarkung Föching

Außerhalb des Geltungsbereichs:

**Externe Teilfläche B:** 140 m<sup>2</sup> auf Flurnummer 1042, Gemeinde Holzkirchen, Gemarkung Föching

**Externe Teilfläche C:** 110 m<sup>2</sup> auf Flurnummer 1042, Gemeinde Holzkirchen, Gemarkung Föching



Abb. 6 Darstellung Lage und Umfang der Ausgleichsflächen im Luftbild

Auf den Ausgleichsflächen erfolgt eine Aufwertung von Grünland durch eine Heckenpflanzung:

Zweireihige, versetzte Pflanzung in der Mitte der Ausgleichsflächen, Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, verpflanzter Strauch 60-100 cm, ungefähr gleichmäßige Beteiligung von mindestens 5 Arten, geeignet sind: Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Salweide, Wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, Wein-Rose, Hecht-Rose, Berberitze, Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial - Wuchsgebiet 6.2.

## 6. Landwirtschaft

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist die Existenzgrundlage der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Deshalb sei darauf hingewiesen, dass es grundsätzlich landwirtschaftlichen Betrieben immer gewährleistet werden muss, ihren Betrieb störungs- bzw. hindernisfrei bewirtschaften zu können. Hindernisse, wie z. B. Baustellen, Straßen(teil-)sperrungen bzw. -verlegungen, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht mehr ermöglichen, sind zu vermeiden. Umwege bzw. Störungen in der Bewirtschaftung müssen bereits in der Planung vermieden werden.

Darüber hinaus ist bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

## 7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Gemeinde Holzkirchen, den .....

.....  
Olaf von Löwis Menar, Erster Bürgermeister