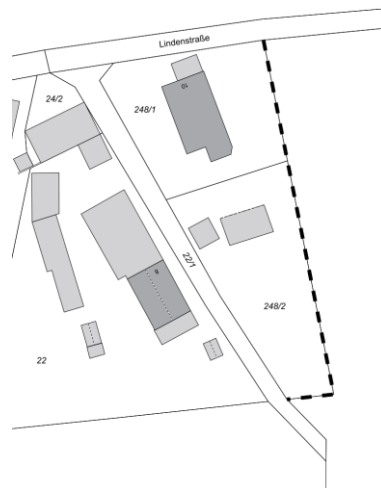


## Begründung zur EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### OT Moosham südost



Übersichtsplan (kein Maßstab)

### Gemeinde: Egling Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen

Verfahrensträger: Gemeinde Egling  
Rathausstraße 2, 82544 Egling  
Tel.: 08176 9312- 0  
Fax.: 08176 9312- 12

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, sind im beigefügten Lageplan (M 1:500 vom 23.01.2024) festgesetzt. Er umfasst die Fl.Nrn. 248/1 und 248/2, Gemarkung Moosham.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Egling (vgl. Abbildung 1) ist der Planbereich nördlich als Dorfgebiet und südlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Satzungsumgriff nach Süden erweitert werden. Das Grundstück ist bereits bebaut(vgl. Abbildung 2).



Abbildung 1



Abbildung 2

### 3. Lage und Bestand

Die Gemeinde Egling beabsichtigt, für den Ortsteil Moosham am südöstlichen Ortsrand südlich der Ortsstraße Lindenstraße eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Das Gelände ist eben und wird bereits als Lagerfläche der ehemaligen gegenüberliegenden Hofstelle genutzt. Nördlich und westlich des Gebietes ist eine vorhandene Bebauung.

### 4. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Charakteristik des Gebietes entspricht einem Dorf-/Mischgebiet. Die geplante Einbeziehungssatzung schließt das Gebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

### 5. Planungsziel

Die Satzung regelt die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der betroffenen Grundstücke.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, wird festgelegt in welchem Rahmen sich die baulichen Entwicklungen anhand der Umgebungsbebauung orientieren werden. Somit besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Innenraumverdichtung unter Bezugnahme der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB. Weitere gestalterische Festsetzungen können entfallen, da die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Egling nachrichtlich übernommen ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird sich an die vorhandene Bebauung anpassen. Die vorgesehene Maßnahme rundet die Bebauung des Ortsteiles Moosham im südöstlichen Bereich insgesamt ab. **Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Pflanzmaßnahmen wird eine mögliche Neubebauung in die umgebende, freie Landschaft eingebunden.**

### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Prüfung

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 wurde gemäß dem aktuellen 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 das komplette Flurstück 248/2, Gemarkung Moosham als intensiv genutztes Grünland (G11, 3 WP) zu charakterisieren. Dabei ist auch berücksichtigt, dass Teile des Grundstückes zwischenzeitlich ohne Genehmigung (-> Kiesfläche) verändert wurden.

Eingriffsfläche und Ausgleichsermittlung: Das bereits bebaute Grundstück 248/1, Gemarkung



Moosham wird als eingriffsneutral (vgl. graue Fläche) gewertet. Als Eingriffsfläche (vgl. rote Fläche) ist somit das Flurstück 248/2, Gemarkung Moosham mit Ausnahme der dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahme (vgl. grüne Fläche, 238 m²) zu werten. Entsprechend ergibt sich eine Eingriffsfläche von 783 m². Ausgehend von einer Dorf-/Mischgebietenutzung und den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich für die Planung ein Ausgleichsbedarf von  $783 \text{ m}^2 \cdot \text{GRZ } 0,6 \cdot 3 \text{ WP} = 1.409$  Wertpunkten.

Um den ermittelten Ausgleichsbedarf nachzuweisen, ist im südlich gelegenen Teil des Flurstückes 248/2, Gemarkung Moosham auf bislang intensiv genutztem Grünland (G 11/

3 WP) die Entwicklung einer Streuobstwiese (B432/10 WP) im Flächenumfang von 238 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hieraus ergibt sich eine Aufwertung von 238 m<sup>2</sup> \* (9 WP<sup>1</sup> - 3 WP) = 1.428 m<sup>2</sup>. Mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme werden sowohl neue Funktionen für den Naturhaushalt als auch eine sinnvolle Eingrünung nach Süden geschaffen. Der mit der Planung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft kann damit kompensiert werden.

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. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können vorhandene Bäume und Sträucher sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können. Eine Fällung von Gehölzen ist nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Der generelle Regelungsinhalt des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, der Gehölzschnitt bzw. Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erlaubt, wird als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

## 7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Ortsstraße „Lindenstraße“ her. Die vorhandenen Gebäude sind an die Wasserversorgung des Zweckverband Harmatinger Gruppe und an die Abwasserversorgung der Gemeinde Egling angeschlossen. Neu zu errichtende Gebäude sind in Absprache mit dem Wasserver- und Entsorger an das öffentliche Leitungsnetz anzuschließen. Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen.

Die Begründung wurde mit der Satzung in der Zeit vom XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.

Egling, den XX.XX.XXXX

Hubert Oberhauser  
1. Bürgermeister

---

<sup>1</sup> Der Streuobstwiese (B 432) kommt eine generelle Bewertung von 10 Wertpunkten zu. Unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit ergeben sich 9 Wertpunkte.