

Bekanntmachung des Marktes Markt Indersdorf



über die Aufstellung der Einziehungssatzung FI.Nr. 48 Gemarkung
Niederroth

sowie die

**Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) – Öffentliche Auslegung der Planunterlagen**

Der Marktgemeinderat hat am 24.03.2021 beschlossen, für einen Teilbereich der FI.Nr. 48 Gemarkung Niederroth gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Einziehungssatzung aufzustellen. In der gleichen Sitzung wurde der vom Planungsbüro EGL GmbH mit Niederlassung in Landshut ausgearbeitete Entwurf der Einziehungssatzung FI.Nr. 48 Gem. Niederroth in der Fassung vom 24.03.2021 gebilligt.

Lage und Geltungsbereich (Umgriff) der Planung:

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am östlichen Rand des Ortsteils Niederroth. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.376 m² und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 48 der Gemarkung Niederroth. Die genaue Lage sowie der genaue Umgriff in der Natur ergeben sich aus dem Lageplan, welcher Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einziehungs- oder Abrundungssatzung). Die Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Ziel der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einziehung des in der Planzeichnung dargestellten, im sogenannten Außenbereich liegenden Grundstücks bzw. seiner Teilfläche der Gemarkung Niederroth in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Durch die Einziehung wird diese Fläche dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich von Niederroth zugeordnet und Baurecht geschaffen. Hierdurch soll der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung hinsichtlich weiterer Wohnnutzung gegeben werden.

Verfahren:

Die Aufstellung der Einziehungssatzung FI.Nr. 48 Gem. Niederroth erfolgt analog zum vereinfachten Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

angeschlagen am: 22. April 2021

abgenommen am: _____

Seite: 1 von 3
Markt Indersdorf, den 22. April 2021

Unterschrift: 

Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung der gebilligten Planunterlagen in der Fassung vom 24.03.2021.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 48 Gem. Niederroth mit deren Begründung in der Fassung der Billigung vom 24.03.2021 kann in der Zeit vom

30. April bis einschließlich 01.06.2021

während der Dienststunden im Rathaus des Marktes Markt Indersdorf, Marktplatz 1, 85229 Markt Indersdorf, Zimmer E 03 (Bauamt, Erdgeschoss). Die Räumlichkeit ist barrierefrei erreichbar über den Haupteingang des Rathauses. Auf Wunsch wird die Planung erläutert; gleichzeitig wird Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Bestandteile der ausgelegten Unterlagen:

- Satzungsentwurf in der gebilligten Fassung vom 24.03.2021
- Begründung zum Satzungsentwurf in der Fassung vom 24.03.2021 mit Angaben zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sowie den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.
- Schalltechnische Untersuchung vom 29.01.2021
- Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung (aus der Landwirtschaft) für eine Wohnbebauung vom 13.01.2021

Hinweise zur öffentlichen Auslegung während der Covid-19-Pandemie – Verlängerung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG)

Eine Einsichtnahme der Unterlagen in Papierform ist möglich, soll aber wegen der Verringerung des Infektionsrisikos soweit wie möglich vermieden werden. Die vollständigen Planunterlagen sind daher ebenfalls einsehbar auf der Internetseite des Marktes unter der Adresse www.markt-indersdorf.de (unter „Aktuelles“/“Bekanntmachungen“ auf der Startseite).

Eine Einsichtnahme der Unterlagen in Papierform ist nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich (Informationen siehe www.markt-indersdorf.de)

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Planentwurf bei der Verwaltung des Marktes schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 48 Gem. Niederroth unberücksichtigt bleiben (§ 4 a Abs. 6 BauGB). Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 47 Abs. 2a VwGO).

Markt Indersdorf, den 22.04.2021

Franz Obesser, 1. Bürgermeister



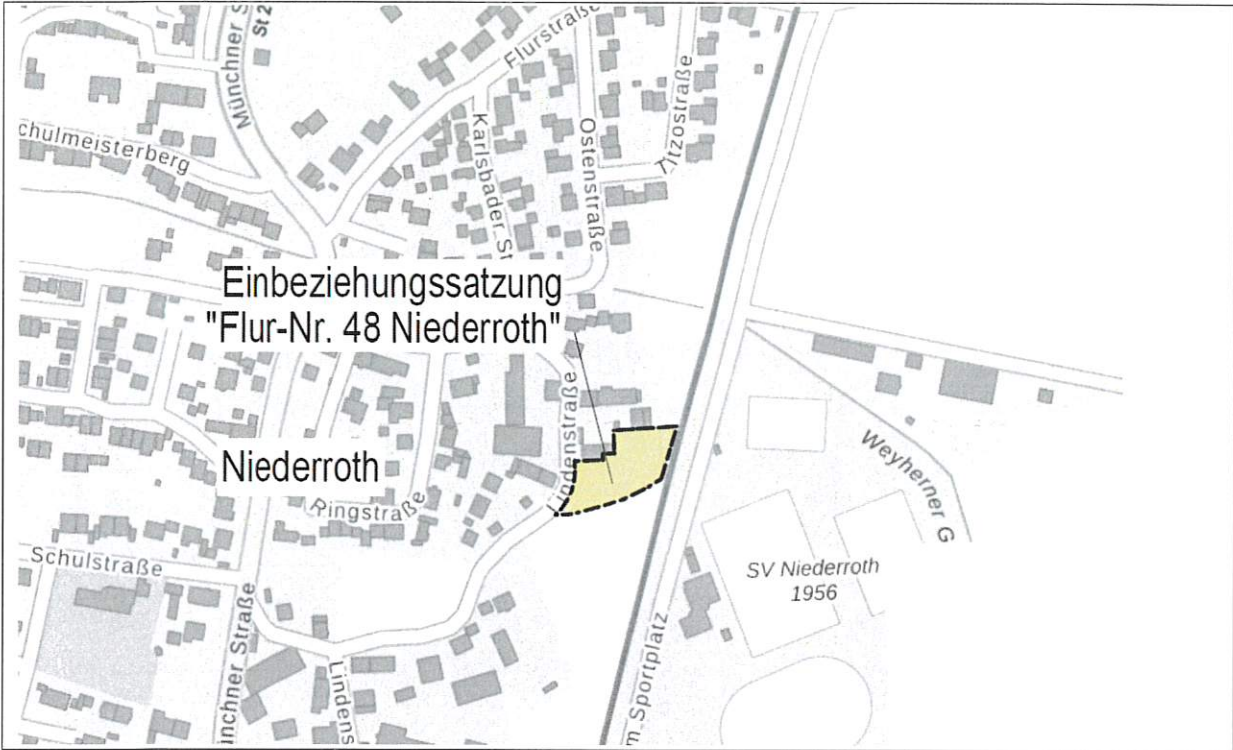
angeschlagen am: 22. April 2021

abgenommen am: _____

Seite: 2 von 3
Markt Indersdorf, den 22. April 2021

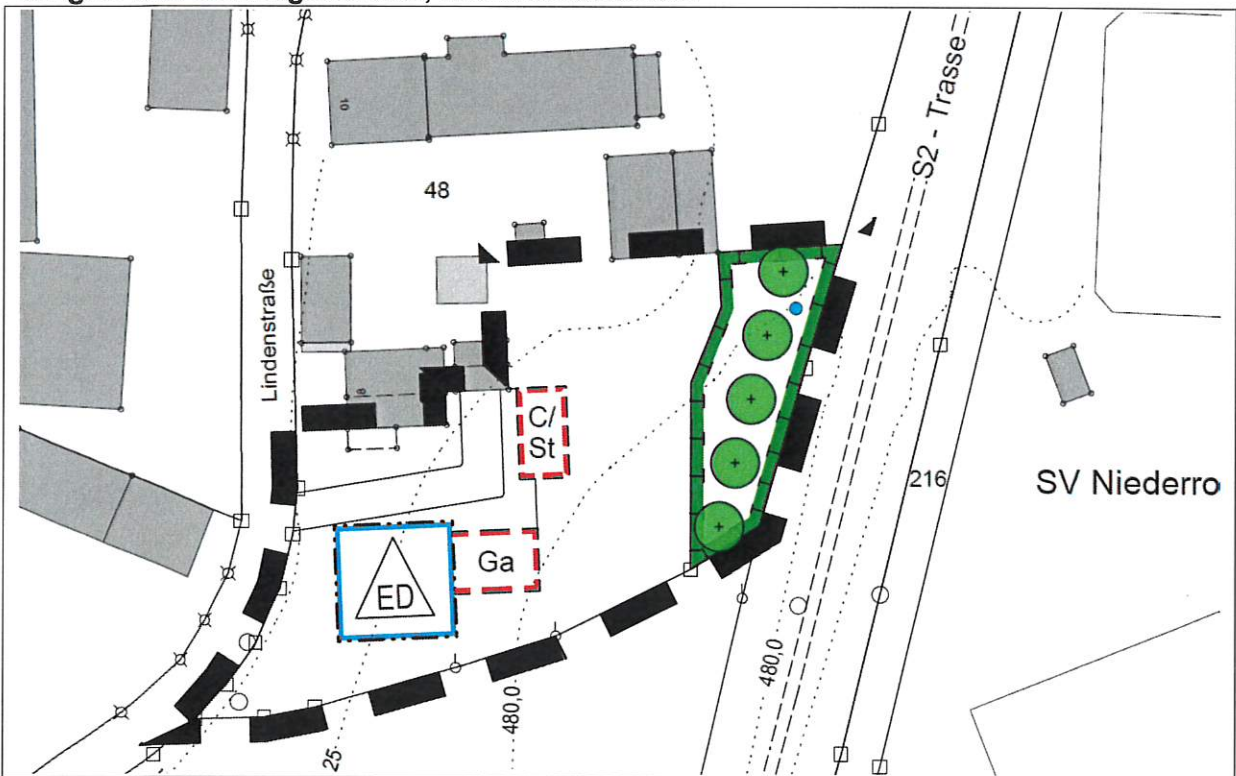
Unterschrift: 

Übersichtslageplan, nicht maßstäblich:



© Kartenmaterial: Bayerische Landesvermessungsverwaltung

Umgriff und Geltungsbereich, nicht maßstäblich:



© Kartenmaterial: Bayerische Landesvermessungsverwaltung

angeschlagen am: 22. April 2021

Markt Indersdorf, den 22. April 2021

abgenommen am: _____

Unterschrift: *[Handwritten Signature]*



Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

10. Sitzung des Marktgemeinderates

vom

24.03.2021

öffentlich

**TOP 4 Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 48 Gemarkung Niederroth;
Vorstellung der Planung sowie Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für
das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher
Belange, Behörden und Nachbarkommunen
Vorlage: 2021/0102**

Sach- und Rechtslage:

Es wird auf die Sitzungsniederschrift zu Tagesordnungspunkt 7 in der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates am 18.03.2020 verwiesen. Der Marktgemeinderat hatte der Überplanung eines Teilbereichs der Fl.Nr. 48 Gem. Niederroth zugestimmt mit der Zielsetzung, dort die Errichtung eines weiteren freistehenden Einzelhauses zu ermöglichen. Die Verwaltung sollte hierzu den städtebaulichen Vertrag vorbereiten, welcher die Übernahme der Planungskosten durch die Planbegünstigten sicherstellt. Weiterhin sollte die Verwaltung ein Planungsbüro auswählen und mit diesem die Planungsgrundlagen (= Art der Überplanung) festlegen. Die Verträge sollten durch den Bauausschuss genehmigt werden. Die Ergebnisse aus diesen Vorarbeiten sollten anschließend dem Marktgemeinderat zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden (Aufstellungs- und Billigungsbeschluss). Als Ziel wurde vorgegeben, mit möglichst wenig Planungsaufwand Baurecht zu schaffen, gleichzeitig aber die öffentlichen Belange und die Belange des Marktes ausreichend zu berücksichtigen.

Der geforderte städtebauliche Vertrag zwischen Markt und dem Planbegünstigten wurde am 03.06./05.06.2020 geschlossen, der Vertrag wurde vom Bauausschuss am 29.06.2020 genehmigt.

Als Planungsbüro für die Planung wurde von der Verwaltung das Büro EGL in Landshut ausgewählt. Dieses Büro hat die Aufgabenstellung einer möglichen Planung mit dem Fachbereich Planungsrecht im Landratsamt Dachau abgestimmt und anschließend folgende Vorschläge unterbreitet:

- Ausarbeitung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB *)
- Honorarangebot für städtebauliche Leistungen vom 30.07.2020

**) Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung). Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB*

soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Ziel der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung des in der Planzeichnung dargestellten, im sogenannten Außenbereich liegenden Grundstücks bzw. seiner Teilfläche der Gemarkung Niederroth in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die Einbeziehung wird diese Fläche dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich von Niederroth zugeordnet und Baurecht geschaffen. Hierdurch soll der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung hinsichtlich weiterer Wohnnutzung gegeben werden.

Das Gesamthonorar wird sich zwischen 5.400,00 € und 6.400,00 € netto zzgl. Nebenkosten (3 %) und Mehrwertsteuer (19 %) bewegen, also brutto zwischen 6.618,78 € und 7.844,48 € liegen. Das Büro EGL wurde von der Verwaltung gebeten, einen entsprechend mit der Verwaltung abgestimmten Honorarvertrag vorzulegen. Bis zur Erstellung der Sitzungsvorlagen lag dieser Vertrag noch nicht vor und wurde daher von der Verwaltung nachgefordert. Eine Beauftragung kann wegen der Auftragssumme im Rahmen der laufenden Verwaltung erfolgen und bedarf keiner eigenen Genehmigung.

Im Rahmen der Vorabstimmung mit den Fachstellen des Landratsamtes Dachau wurde festgelegt, dass wegen der Nähe zur Bahnlinie sowie dem Sportgelände östlich der Bahnlinie ein Lärmgutachten zu erstellen ist. Darüber hinaus wurde es von den Fachstellen als erforderlich erachtet, ein sogenanntes Lufthygienegutachten zu erstellen, um mögliche schädliche Auswirkungen (noch) bestehender landwirtschaftlicher Betriebe im Umkreis von 600 m um das geplante Wohnvorhaben herum feststellen bzw. ausschließen zu können. In Abstimmung mit den Fachstellen im Landratsamt Dachau sowie dem Büro EGL in Landshut wurde hier das IB Kottermair aus Altomünster angefragt. Dieses Büro hat die Leistungen für ein Gesamthonorar von 9.222,50 € brutto angeboten. Die Auftragserteilung erfolgte hier am 09.10.2020 auf dem Verwaltungsweg. Zur Klarstellung: Die Notwendigkeit sowie der Umfang der Begutachtung erfolgte nicht rein vorsorglich, sondern wegen bestehender gesetzlicher Vorgaben; das trifft insbesondere für die Untersuchung der Luftreinhalte im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben zu. Die Beauftragung war somit nicht „freiwillig“, sondern zwingend erforderlich, um die Planung überhaupt erstellen zu können.

Die Untersuchungen des IB Kottermair nahmen dann auch einige Zeit in Anspruch, weil hier eine recht umfangreiche Erhebung in der Natur sowie aus vorhandenen Bauakten erfolgen musste. Das Gutachten wurde am 29.01.2021 vorgelegt. Beide Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung nicht vorliegen wird.

In der Folgezeit musste sich das Büro EGL dann noch mit der Überprüfung der Innenbereichspotenziale beschäftigen sowie der Prüfung, ob ausgleichsbedürftige Eingriffe in die Natur vorliegen. Beide Untersuchungen fanden dabei Eingang in den Planentwurf, der in der heutigen Sitzung vorgestellt werden soll. Es kann nachgewiesen werden, dass die Planung an der Stelle zulässig und vertretbar ist, weil andere Flächen nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Ausgleichsbedarf ermittelt und konkrete Maßnahmen in die Planung aufgenommen.

Zum geplanten Baurecht: Es wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Baufenster für ein Einzelhaus oder wahlweise für ein Doppelhaus festgesetzt, darüber hinaus je ein Baufenster für eine Garage sowie offene Stellplätze/einen Carport. Zugelassen wird eine maximale GRZ von 0,35, eine Wandhöhe von 7,0 m sowie max. zwei Vollgeschosse. Zulässig sind zwei Wohneinheiten im Einzelhaus und je eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Der Planentwurf entspricht damit der bisherigen Beschlusslage, wonach ein weiteres Einzelhaus zugelassen werden sollte. Insgesamt wird die Beschlusslage im Marktgemeinderat durch das Vorgehen der Verwaltung sowie die Beauftragung der Planer und der daraus resultierenden Planung beachtet. Die Kostentragung ist sichergestellt. Die Sicherstellung des Ausgleichs kann erst während oder nach der Auslegung der Planunterlagen abschließend erfolgen, da hier eine notarielle Beurkundung erforderlich wird und sich im Verfahren ggf. noch Änderungen ergeben könnten.

Das Planungsbüro EGL wird in der Sitzung den aktuellsten Planentwurf vorstellen (Fassung vom 24.03.2021). Ziel ist es, im Anschluss folgende Beschlüsse zu fassen:

- Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der Flurnummer 48 Gem. Niederroth gem. dem Umgriff, der sich aus dem Planentwurf des Büros EGL Stand 24.03.2021 ergibt.
- Billigung des Planentwurfs für die vorgestellte Einbeziehungssatzung Stand 24.03.2021, Bezeichnung Einbeziehungssatzung Flurnummer 48 Gem. Niederroth.
- Beschluss, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 durchzuführen (Hier: Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zu einer öffentlichen Auslegung im Regelverfahren)

Der Planentwurf kann sich bis zur Sitzung noch geringfügig ändern (redaktionelle Teile, fachliche Teile bei der Festlegung des konkreten Ausgleichs). Was das Baurecht selbst betrifft, werden sich keine Änderungen mehr ergeben. Die Verwaltung empfiehlt, die aufgeführten Beschlüsse zu fassen. Die Planung soll die Bezeichnung Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 48 Gemarkung Niederroth erhalten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse:

- Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der Flurnummer 48 Gem. Niederroth gem. dem Umgriff, der sich aus dem Planentwurf des Büros EGL Stand 24.03.2021 ergibt.
- Billigung des Planentwurfs für die vorgestellte Einbeziehungssatzung Stand 24.03.2021, Bezeichnung Einbeziehungssatzung Flurnummer 48 Gem. Niederroth.
- Beschluss, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 durchzuführen (Hier: Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – analog zu einer öffentlichen Auslegung im Regelverfahren)

Das Ergebnis aus dem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist dem Bauausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 24 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Markt Indersdorf, den 26.03.2021



MARKT MARKT INDERSDORF

Markt Markt Indersdorf - Landkreis Dachau

Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth"

Übersichtsplan M 1 : 5.000

Entwurf vom 24.03.2021



Planunterlagen:
Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte des Marktes Markt Indersdorf von 2020 verwendet.
Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics



Der Markt Markt Indersdorf

erlässt aufgrund des 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S.260), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), diese Einbeziehungssatzung als Satzung.

SATZUNG

Inhalt: Satzung
 Verfahrensvermerke
 Planzeichnung M 1: 1.000
 Begründung zur Satzung

Planungsstand: Entwurf: 24.03.2021

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L



Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: buero-landshut@egl-plan.de
http://www.egl-plan.de

.....
Eckhard Emmel
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt



Markt Markt Indersdorf:

Marktplatz 1
85229 Markt Indersdorf

.....
1. Bürgermeister Franz Obesser

Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth" des Marktes Markt Indersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Teilfläche der Flurnummer 48, Gemarkung Niederroth mit einer Gesamtfläche von ca. 2.376 m².

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan M 1: 5000 und aus der Planzeichnung M 1: 1000. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): maximal zulässig 0,35

Geschosse: maximal zwei Geschosse zulässig

Wandhöhe: Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen bergseitiger natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut 7 m

§ 4 Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Verkehrsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen gelten gemäß der Eintragung in der Planzeichnung M 1 : 1000.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Es sind Abstandsflächen gemäß der Abstandsflächensatzung des Marktes Markt Indersdorf in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Markt Indersdorf.

§ 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Osten des Geltungsbereiches der Satzung wird eine Ausgleichsfläche von 430 m² mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese und fünf Obstbaumhochstämmen gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Die Streuobstwiese ist mit autochthonem Wiesensaatgut der Salbei-Glatthaferwiese und einem Kräuteranteil von 70% nach Anleitung anzusäen. Die Pflege erfolgt durch eine Mahd 1-2 mal pro Jahr, wobei 50% der Fläche als Brachestreifen, der jährlich wechselt, über den Winter stehen bleibt. Das Mähgut ist abzufahren. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist über einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen Markt Markt Indersdorf und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen zu bestellen.

§ 6 Artenschutz

Als vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) wird die Errichtung eines Zauneidechsenhabitats mit einer Fläche von mind. 10 m² vor Beginn der Bautätigkeit festgesetzt. Die Ausgestaltung der Zauneidechsenlebensstätte richtet sich nach den Angaben der LfU Arbeitshilfe. Der Standort ist in der Planzeichnung eingetragen. Darüber hinaus ist vor Beginn der Bauarbeiten der Unteren Naturschutzbehörde eine Fachperson zur ökologischen Baubegleitung namentlich zu nennen, die vor und während der grabenden Arbeiten das Tötungsrisiko von Individuen durch entsprechende Maßnahmen verhindert.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Markt Indersdorf, den2021

.....

(Siegel)

1. Bürgermeister Franz Obesser

Verfahrensvermerke

1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf hat in der Sitzung vom 24.03.2021 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 **Öffentliche Auslegung
(§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Der vom Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 öffentlich ausgelegt.

3 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 beteiligt.

4 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Indersdorf hat mit Beschluss des Bauausschusses vom2021 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2021 als Satzung beschlossen.

Markt Markt Indersdorf, den2021 (Siegel)
1. Bürgermeister Franz Obesser

5 **Genehmigungspflicht**

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassende Satzung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

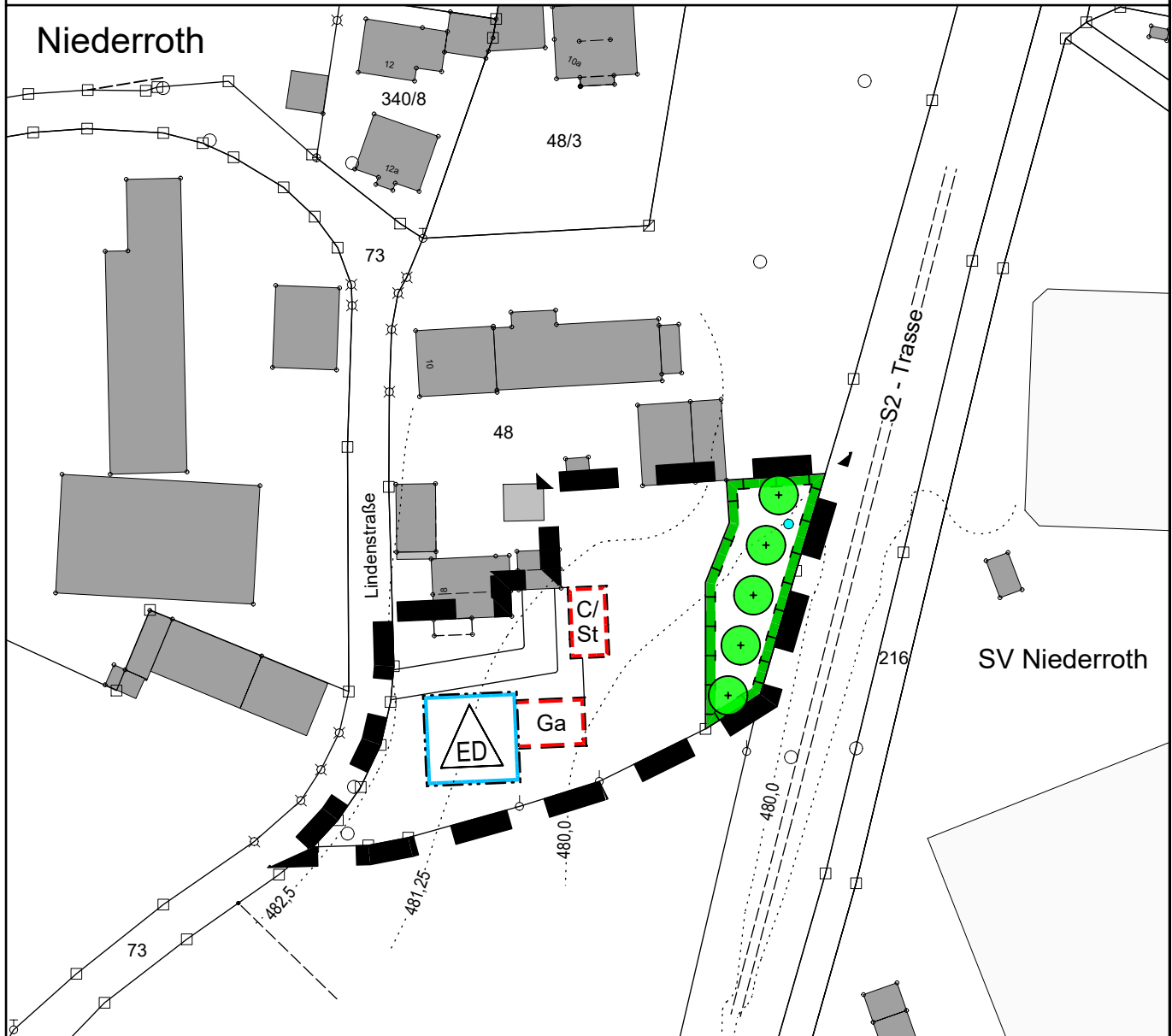
6 **Ausgefertigt**

Markt Markt Indersdorf, den2021 (Siegel)
1. Bürgermeister Franz Obesser

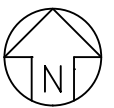
7 **Inkrafttreten (§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB):**

Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am2021 gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Markt Indersdorf, den2021 (Siegel)
1. Bürgermeister Franz Obesser



Planunterlagen:
 Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte des Marktes Markt Indersdorf von 2020 verwendet.
 Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020



Festsetzungen durch Planzeichen

	Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
	Baugrenze
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze für Garagen, Carport, Stellplätze
	Private Ausgleichsfläche (430 m²) Streuobstwiese mit fünf Obstbaum-Hochstämmen
	Standort CEF-Maßnahme für Zauneidechse

Hinweise durch Planzeichen

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücks-Nummern
	Bestehende Gebäude
	Bestehende Zufahrt
	Garage / Carport / Stellplatz
	Höhenlinie in m ü.NN.

Projekt:
**Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth“, Markt Markt Indersdorf**

**Begründung
zum Entwurf in der Fassung vom 24.03.2021**

Auftraggeber / Bauherr:

Markt Markt Indersdorf
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Franz Obesser
Marktplatz 1

85229 Markt Indersdorf

Auftragnehmer:

E G L Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871 92393-0
Fax 0871 92393-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Tatjana Kröppel, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
Eckhard Emmel, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	3
1. ANLASS, ZIELE, ZWECK	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET	3
2.1 Regionalplanung	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	4
2.4 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets; Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	4
2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs	8
2.6 Schutzgebiete	8
2.7 Denkmalschutz	8
2.8 Altlasten	9
2.9 Wasserwirtschaft	9
3. PLANUNGSKONZEPT	9
3.1 Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	9
3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke	10
3.4 Erschließung, ruhender Verkehr	10
3.5 Ver- und Entsorgung	10
3.6 Immissionen, Emissionen	11
3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
3.8 Umweltbericht	14
4. KARTENGRUNDLAGE	15
ANHANG	15

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE, ZWECK

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung). Die Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Ziel der vorliegenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einziehung des in der Planzeichnung dargestellten, im sogenannten Außenbereich liegenden Grundstücks bzw. seiner Teilfläche der Gemarkung Niederroth in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Durch die Einziehung wird diese Fläche dem grundsätzlich bebaubaren Innenbereich von Niederroth zugeordnet und Baurecht geschaffen. Hierdurch soll der ansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung hinsichtlich weiterer Wohnnutzung gegeben werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET

2.1 Regionalplanung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Das Planungsgebiet selbst stellt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Rohstoffsicherung und keine landschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar. Lediglich östlich der S-Bahntrasse, entlang des Rothbaches, wird ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit einer Biotopverbundachse dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan



Abb. 1: Flächennutzungsplan des Marktes Markt Indersdorf, Geltungsbereich hellblau, unmaßstäblich

Der westliche Teilbereich der Satzung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die übrige Fläche des östlichen Teilbereiches ist als sonstige Fläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung eingetragen. Angrenzend ist eine Fläche für Bahnanlage gekennzeichnet. Entlang der Bahn und südlich des Geltungsbereiches ist das Biotop

Nr. 7634-1156 (Landröhrichte) mit einer nach Art. 23 BayNatSchG und § 30 BNatSchG geschützten Fläche dargestellt.

2.3 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Als Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nennt der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, dass:

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplan-Darstellungen bzw. dem aktuellen baulichen Bestand orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert und entwickelt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können nur einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Fall ergibt sich v.a. durch die Gebäude Lindenstraße 8 und 13 nach Süden bzw. Osten eine eindeutige Prägung des Satzungsgebietes. Die geprägte Fläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze eindeutig definiert.

Da die o.g. weiteren Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, (keine UP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 18.03.2020 einer Überplanung des Gebiets zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Flur-Nr. 48 Gem. Niederroth“ für die im Lageplan bezeichnete Fläche erfolgte am gleichen Tag wie der Billigungsbeschluss zum Entwurf.

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

2.4 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets; Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß LEP-Ziel vom 01.09.2013 und § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Zudem ist laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen, warum Flächen für landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und nicht einer Innenentwicklung der Vorzug gegeben werden kann. Die Marktgemeinde Markt Indersdorf erfasste deshalb die Innenbereichspotenziale in Niederroth und analysierte die Baulückensituation.

In der Ortschaft Niederroth sind folgende, in der Luftbilddarstellung und in der untenstehenden Tabelle aufgeführte Bereiche, mit noch nicht bebauten Flächen zu verzeichnen.

Zusammenfassend ergab die Analyse der Innenbereichspotenziale in Niederroth, dass einige einzelne Baulücken vorhanden sind. Sie stehen jedoch allesamt nicht zur Verfügung. Manche davon sollten aufgrund verschiedener naturschutztechnischer oder landschaftlicher Kriterien vorzugsweise nicht bebaut werden. Andere haben keine unmittelbare Erschließung oder stärkere immissionsschutztechnische Einwirkungen als das Baufenster im Satzungsgebiet, z.B. unmittelbare Nähe zur Bahntrasse oder zu den Betrieben mit Tierhaltung. Der Markt sieht in den Baulücken eine „natürliche“

Reserve an Bauland, welche ortsverträglich ist und eine organische Siedlungsentwicklung ermöglicht. Gemäß der Begründung zum neu aufgestellten FNP vom April 2019 sollen Neuausweisungen schwerpunktmäßig nur noch in Ortsteilen mit Anbindung an den ÖPNV (Bahnlinie Dachau – Altomünster) erfolgen, d.h. in den Hauptorten Markt Indersdorf, Kloster Indersdorf, Karpfhofen und Niederroth.

Das Satzungsgebiet ist Teil einer größeren Baulücke am Siedlungsrand und deswegen baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. In der Planzeichnung ist ein Baufenster dargestellt, welches direkt an der Lindenstraße zu liegen kommt, sodass die verkehrliche und die infrastrukturelle Erschließung gesichert sind. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan hat der Markt die Baulückensatzung östlich der Lindenstraße mit einer gemischten Baufläche kundgetan. Auch aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Bebauung beidseitig einer Verkehrsstraße sinnvoll. Vor allem im Hinblick auf den aktuellen Wohnraumangel im Landkreis Dachau bzw. im Großraum München ist die Ausweisung einer Einbeziehungssatzung am gewählten Standort gut vertretbar.



Abb. 2 Flächenanalyse Ortschaft Niederroth; Quelle Luftbild: Bayernatlas Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, unmaßstäblich

Liste der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung:

Be- reich	Flur-Nr. Gmkg. Niederroth	Begründung
1	527	<ul style="list-style-type: none"> · rückwärtiger Teil nicht erschlossen · Teile einer ehemaligen Lehmgrube · mit großen Laubbäumen (meistens Eichen) bewachsen, Biotopcharakter · erhaltenswert · Die Fläche ist im Eigentum des Marktes.
2	658/29	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücke · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf.
3	659/3	<ul style="list-style-type: none"> · eventuelle Nachverdichtungsmöglichkeit · sehr großer Garten · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf.
4	732/1, 674, 675	<ul style="list-style-type: none"> · Talraum des Weyherner Grabens, z.T. Biotop · Bestandteil der gemeindlichen Oberflächenentwässerung für das Baugebiet Nr. 61 Pfarrpründe
5	340/31	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücke · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf.
6	340/33	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücke · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
7	340/35, 340	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücken am Ortsrand, BP Niederroth Nord-Ost · unmittelbare Nähe zur Bahntrasse
8	334, 334/6, 334/7	<ul style="list-style-type: none"> · Geltungsbereich Bebauungsplan Niederroth Nord-Ost · Baulücken im Übergang zu gemischten Bauflächen · Die privaten Grundstücke stehen nicht zum Verkauf.
9	752/7, 752/15	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücken im Übergang zu gemischten Bauflächen · Die privaten Grundstücke stehen nicht zum Verkauf.
10	57	<ul style="list-style-type: none"> · Außenbereich im Innenbereich · im FNP Fläche für den Gemeinbedarf, nicht überplant · Garten des ehemaligen Pfarrhauses · z.T. mit Gehölzen bewachsen
11	69, 70	<ul style="list-style-type: none"> · im FNP gemischte Bauflächen, tatsächlich Außenbereich · Siedlungsrand mit Nähe zur Bahntrasse · Die privaten Grundstücke stehen nicht zum Verkauf.
12	18	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücke, gemischte Baufläche im FNP, tatsächliche Gemeinbedarfsfläche · evtl. künftige Entwicklungsmöglichkeit als Gemeinschaftshaus oder geförderter Wohnungsbau · derzeitige Nutzung als Dorfszentrum / -platz

Be- reich	Flur-Nr. Gmkg. Niederroth	Begründung
		<ul style="list-style-type: none"> · Verbindung zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz · Gemeindegrundstück
13	14/2	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücke, gemischte Baufläche im FNP · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
14	88, 82	<ul style="list-style-type: none"> · südlich: Hof- und Gartenbereich landwirtschaftlicher Anwesen · Siedlungsrandbereich mit Nähe zur Bahntrasse · unmittelbare Nähe zur Tierhaltung · evtl. künftige Entwicklungsmöglichkeit für einen Geschosswohnungsbau unter strengen Immissionsschutzaufgaben · z.T. Gehölzbestand · Die privaten Grundstücke stehen nicht zum Verkauf
15	813	<ul style="list-style-type: none"> · Talraum des Holzgrabens · Außenbereich, auch im FNP · z.T. Gehölzbestand · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
16	96/5	<ul style="list-style-type: none"> · ehemaliger Talraum des Holzgrabens · Baulücke, Wohnbaufläche im FNP mit Auflagen · viel Gehölzbestand · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
17	100/14	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücke, Parzelle im Bebauungsplan Nr. 25 Bachstraße · Siedlungsrandbereich mit Nähe zur Bahntrasse · z.T. Gehölzbestand · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
18	119/2, 119/3	<ul style="list-style-type: none"> · z.T. vorhandenes Baurecht mit Bauabsicht · südlicher Siedlungsrandbereich · teilweise mit Gehölzen bewachsen
19	100/23	<ul style="list-style-type: none"> · Baulücke, Parzelle im Bebauungsplan Nr. 25 Bachstraße · Siedlungsrandbereich mit Nähe zur Bahntrasse · Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf
20	48	<ul style="list-style-type: none"> · Plangebiet dieser Satzung · gemischte Baufläche im FNP · Siedlungsrandbereich mit Nähe zur Bahntrasse · ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen

2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am östlichen Rand der Ortschaft Niederroth.
Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.376 m².

Der Satzungsgeltungsbereich umfasst die Teilfläche der Flurnummer 48 der Gemarkung Niederroth.



Abb. 3: Luftbild -, Geltungsbereich blau, unmaßstäblich
Quelle Bayernatlas (17.02.2021) - Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Die Höhen liegen zwischen ca. 492,5 m üNN an der Lindenstraße und ca. 479,5 m üNN an der östlichen Grenze des Satzungsgebiets.

Das Planungsgebiet schließt an der Nord- und an der Westgrenze an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, welcher aus einem Zusammenschluss vieler Bauernhöfe entstanden und entsprechend geprägt ist. Es besteht aus Wohngebäuden mit teilweise ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie Garagen. Die überwiegende Mehrzahl der Hauptgebäude weist zwei Geschosse auf.

Im eigentlichen Satzungsgebiet befindet sich ein Gartenbereich des weiter nördlich benachbarten Wohngebäudes sowie eine bereits genehmigte Zufahrt zur benachbarten Garage. Mit Ausnahme des Gartenbereiches und der Zufahrt wird das restliche Planungsgebiet derzeit als Grünland intensiv genutzt.

2.6 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als schutzwürdige Strukturen sind höchstens Obstbäume im bestehenden Garten zu nennen.

2.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Denkmatalas des Landesamts für Denkmalschutz sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei tiefergehenden Bodeneingriffen mit der Aufdeckung baulicher Reste aus der Frühzeit des Ortes gerechnet werden muss. Diese eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7634-0092 und mit dem Baudenkmal Nummer D-1-74-131-50, die Pfarrkirche St Georg, befindet sich ca. 300 m in Richtung Südwesten entfernt. Sie liegt erhöht außerhalb des Geltungsbereichs und wird von der Planung nicht berührt. Sichtachsen werden nicht tangiert.

2.8 Altlasten

Nach Kenntnissen der Bauverwaltung liegen im Geltungsbereich der Satzung keine Altlastenverdachtsflächen vor.

2.9 Wasserwirtschaft

Gemäß Auswertung des IÜG (*Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete*) liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets.

Es liegt jedoch innerhalb eines sogenannten „wassersensiblen Bereiches“. Solche Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Vor allem entlang der Bahntrasse, vor dem Bahndamm, lässt sich der vernässte Boden erkennen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Abgrenzung der durch Gebäude überbaubaren Flächen der Einbeziehungssatzung erfolgte vor Ort anhand der Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche. Im vorliegenden Fall prägt der Baubestand des angrenzenden Bereichs (Fl. Nr. 48, Lindenstr. 8 und Fl. Nr. 50, Lindenstr 13, jeweils Gemarkung Niederroth) mit den charakteristischen Merkmalen eines Dorfgebietes den Geltungsbereich der Satzung.

3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Eigenart der näheren Umgebung und die Siedlungsstruktur des Ortes Niederroth spiegelt überwiegend noch die Mischung aus (zum Teil ehemaliger) landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen wider mit Gebäuden aus Hofstellen und unabhängigen Wohngebäuden, weshalb der Kernbereich von Niederroth und die Bereiche, welche an die vorliegende Satzung angrenzen, im Flächennutzungsplan

des Marktes Markt Indersdorf als Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 BauNVO dargestellt sind (Vgl. Ziffer 2.2).

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Baugrundstücke

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt:

- die Baugrenzen
- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der zulässigen Geschosse
- die Wandhöhe
- die Hausform (Einzelhaus oder Doppelhaus)
- die Anzahl der Wohneinheiten

Für den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 wird die zulässige Grundflächenzahl auf max. 0,35 eingeschränkt, da zum Ortsrand hin die Bebauung lockerer werden soll und durch eine weniger dichte Bebauung eine starke Erhöhung des Versiegelungsgrads verhindert werden kann. Aus dem gleichen Grund und aus immissionsschutztechnischen und naturschutztechnischen Gründen ist die Lage und Größe der Gebäude mit Baugrenzen genau definiert und beschränkt.

Entsprechend dem Ortsbild wird die offene Bauweise festgesetzt. Da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile überwiegend Gebäude mit zwei Geschossen vorhanden sind, werden maximal zwei Geschosse festgesetzt. Damit soll eine harmonische Anpassung der möglichen neuen Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung an die bestehenden Baustrukturen erreicht werden. Zusätzlich wird die Wandhöhe bergseitig, d.h. straßenseitig auf ein übliches Maß eingeschränkt. Um die Anzahl der maximal benötigten Stellplätze einzuschränken, werden die möglichen Hausformen definiert und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Die Einhaltung der Abstandsflächen erfolgt nach der Abstandsflächensatzung des Marktes Markt Indersdorf.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz, hier Lindenstraße.

Die Stellplätze müssen gemäß den Anforderungen der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Indersdorf nachgewiesen werden.

Im Satzungsgebiet befindet sich eine Zufahrt zur bereits genehmigten Nachbargarage von Hausnummer 8. Zu diesem Haus werden weitere drei Stellplätze im Satzungsgebiet nachgewiesen. Die übrigen vier Stellplätze können für das künftige Gebäude der Einbeziehungssatzung errichtet werden.

Zur Minimierung der Versiegelung sollten Zufahrten, Garagenvorplätze und Terrassen möglichst mit teiloffenporigen Belägen ausgebildet werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die durch die vorliegende Satzung geplante Bebauung muss an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Dafür bestehen bei der Kläranlage noch ausreichend Kapazitäten.

Dach- und Oberflächenwasser kann aufgrund des vorliegenden Bodenaufbaus voraussichtlich nicht versickert werden. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden. Ggfs. kann der Gemeingebrauch nach Art. 18 BayWG (erlaubnisfreie Einleitung) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen nach den Technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) erfüllt werden. Dafür evtl. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind von den Bauwerbern eigenverantwortlich durchzuführen.

Weiterhin ist die Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikation über die Lindenstraße sichergestellt.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten und insbesondere hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, (FGSV) Ausgabe 2013 zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

3.6 Immissionen, Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen, wie Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, kommen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Durch die Einbeziehungssatzung wird die Andienung landwirtschaftlicher Flächen nicht eingeschränkt.

Östlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die S-Bahntrasse Dachau-Altomünster. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Zur Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Kottermair aus Altomünster mit Datum 29.01.2021 erstellt. Dabei wurden die Verkehrsimmissionen aus der östlich benachbarten S-Bahntrasse Dachau-Altomünster und die Lärmimmissionen aus der weiter östlich gelegenen Sportplatznutzung SV Niederroth bewertet. Zusammenfassend ist dem Gutachten zu entnehmen, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung entgegenstehen. Die oben genannte Schalltechnische Untersuchung ist Anlage dieser Einbeziehungssatzung.

Weiterhin wurde die Geruchsbelastung aus den Tierhaltungsbetrieben in der Umgebung durch Modern Testing Services (Germany) GmbH in einem Gutachten vom 13.01.2021 untersucht und bewertet. Als Ergebnis des Gutachtens lässt sich festhalten, dass die Geruchsbelastung unter 10% der Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr und damit im zulässigen Rahmen sowohl für Wohn- als auch für Dorfgebiete liegt. Dieses Gutachten ist ebenfalls Anlage der Einbeziehungssatzung.

Gemäß den fundierten Erfahrungen des Ing.-Büro Kottermair und aufgrund des ausreichenden Abstands zwischen Baugrenze und Bahntrasse, ist kein Erschütterungsgutachten erforderlich.

Somit stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange im Widerspruch mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Einbeziehungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wurde der Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet. Die Eingriffsregelung, die Kompensationsmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bewertung des Bestandes

Gemäß Listen 1a bis 1c des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erfolgt eine Bewertung und Zuordnung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der bestehende Garten wurde in der Eingriffsregelung bewertet, obwohl er mittelfristig keinen Eingriff erfährt. Aus der Bestandssituation folgt, dass das intensiv genutzte Grünland im Plangebiet hinsichtlich der unterschiedlichen Schutzgüter zwischen der Kategorie I, Oberer Wert – Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – und der Kategorie II, unterer Wert – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - einzuordnen ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufungskriterien im Überblick:

Schutzgut	Kategorie	Einstufungskriterien
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert // II, unterer Wert	- intensiv genutztes Grünland// - strukturreicher Garten
Boden	II, unterer Wert	- anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	II, oberer Wert	- Auenstandort
Klima und Luft	I, oberer Wert	- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, unterer Wert	- Ortsabrundungen

Erfassen der Eingriffsschwere

In Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde (UNB) und Fachbereich Kompensationsmanagement wurde am 04.12.2020 der Eingriff in den Naturhaushalt einvernehmlich definiert. Es ergibt sich eine Gesamteingriffsfläche von ca. 1.651 m². Die zu dem nördlichen Nachbargebäude zugehörige, bereits genehmigte Zufahrt und der dazwischen liegende Gartenbereich wurden nicht als Eingriff gewertet.

Die zu erwartende Eingriffsfläche wird bezüglich ihrer Eingriffsschwere dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – zugeordnet, da die geplante GRZ maximal 0,35 beträgt.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des vorläufigen Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere.

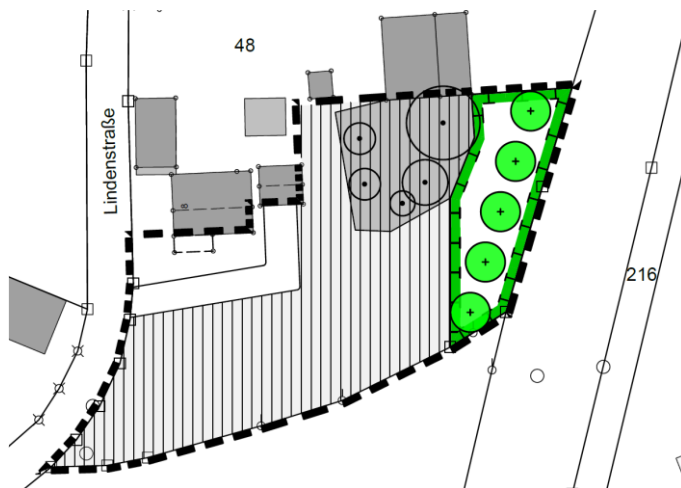






Abb. 4: Plandarstellung der Eingriffsflächen unmaßstäblich, Eingriffsflächen grau hinterlegt, schwarz schraffiert, grüne T-Linie - Ausgleichsflächennachweis



Überlagerung: Gebiete mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit (Kategorien und) Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

-  Kategorie I
Gebiete mit geringer Bedeutung
-  Kategorie II
Gebiete mit mittlerer Bedeutung

-  334 m² x 0,5 = 167 m²
 -  1317 m² x 0,2 = 263 m²
- Ausgleichsbedarf 430 m²

Eingriffsschwere:

-  Typ B, - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)
-  kein Eingriff, bestehende Genehmigung

Darstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

-  Ausgleichsfläche 431 m²
(Streuobstwiese)
-  geplanter Obstbaum
-  bestehender Baum
-  Satzungsumfang

Der Eingriff ist folgenden Feldern zuzuordnen:

- Feld B I (Faktor 0,2-0,5) 1317 m²
- Feld B II (Faktor 0,5-0,8) 334 m²

Abb. 5: Zeichenerklärung und Berechnung zur Eingriffsregelung

Diese Überlagerung führt entsprechend der Matrix des Leitfadens (Abb. 4) zum Kompensationsfeld BII und B I mit einer Faktorspannweite von 0,5 bis 0,8 bzw. 0,2 bis 0,5. Der Kompensationsfaktor wurde in Abstimmung mit der UNB mit 0,2 (BI) und 0,5 (BII) festgelegt.

Damit lässt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

Ausgleichsflächenbedarf: **1.317 m² x 0,2 = 263 m²**
 334 m² x 0,5 = 167 m², in der Summe 430 m².

Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen

Als interne Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese festgesetzt. Ihre Lage – am Rand des Satzungsgebiets, entlang der Bahn – dient gleichzeitig als schützender Pufferstreifen und als

Ortsrandeingrünung. Hier sollen fünf Obst- oder Wildobstbaumhochstämme (z.B. Apfelbäume) gepflanzt werden. Während der Entwicklungszeit sollten Baummanschetten gegen Wildverbiss verwendet werden, falls das Grundstück nicht umzäunt wird. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel muss auf der Ausgleichsfläche grundsätzlich verzichtet werden. Die Streuobstwiese ist mit autochthonem Wiesesaatgut der Salbei-Glatthaferwiese mit einem Kräuteranteil von 70% nach Anleitung anzusäen. Die Pflege erfolgt durch eine Mahd 1-2 mal pro Jahr, wobei 50% der Fläche als Brachestreifen, der jährlich wechselt, über den Winter stehen bleibt. Das Mähgut ist abzufahren. Als Entwicklungszeitraum werden 10 Jahre veranschlagt.

Entsprechend der Forderung der Deutschen Bahn AG ist bei der Auswahl der Obstbäume darauf zu achten, dass keine Arten gewählt werden, welche über 10 m Höhe wachsen. Zum Vergleich werden Apfelbäume in der Regel höchstens 8 m hoch. Gemäß der Planzeichnung beträgt der Abstand zur Bahnlinie 12,5 m – 2,5 m Sicherheitsabstand und 10 m maximal mögliche Endwuchshöhe. Damit können Schäden an der Bahnanlage im Vorfeld vermieden werden.

Artenschutz

Basierend auf den bisherigen Erfahrungen der UNB entlang der Bahntrassen ist davon auszugehen, dass an der Bahn streng geschützte Zauneidechsen potenziell vorkommen. Deswegen wurde als „worst case“-Annahme ein Zauneidechsenhabitat in die geplante Ausgleichsfläche aufgenommen und planerisch gekennzeichnet. Außerdem muss vor Baufeldfreimachung (Baggerarbeiten) eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person erfolgen – Begutachtung, ob möglicherweise einzelne Individuen von den Bauarbeiten betroffen sein könnten (Tötungsverbot). Kontaktadressen können bei der UNB oder beim LBV erfragt werden. Damit kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung oder Relevanzabschätzung verzichtet werden.

Für das Zauneidechsenhabitat sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Einbringen von sandigem Material
- Aufschichten gemischter Altholzhaufen mit kleineren Wurzelstubben, unterschiedlich dicken Baumstämmen und Astwerk in ungeordneter Ausrichtung
- Freihalten kleiner offener Bodenflächen im Randbereich des Altholzhaufens

Die genaue Ausgestaltung der Zauneidechsenlebensstätte ist den Angaben der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung „Zauneidechse“ des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2020 zu entnehmen.

Falls Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen erforderlich werden, sind sie außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

3.8 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

4. KARTENGRUNDLAGE

Kartengrundlage für die vorliegende Satzung ist die amtliche digitale Flurkarte der Marktes Markt Indersdorf 2020.

Landshut, 24.03.2021

gez. Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin

gez. Dipl.-Ing. (TU) Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

ANHANG

- Planzeichnung Einbeziehungssatzung M 1 : 1.000
- Übersicht Lage Einbeziehungssatzung M 1 : 5.000