Gemeinde

Königsdorf

Lkr. Bad Tölz- Wolfratshausen

Einbeziehungssatzung

1. Änderung

"Fl.-Nr. 277 und 280T" der Gemarkung

Königsdorf"

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

Aktenzeichen KOE 2-32 Bearbeiter: Jä/ Ma/ MD

Plandatum 27.04.2021 (Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen)



Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1.	Anla	ss und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen		
	2.1	-	
	2.2	Städtebau	4
3.	Plangebiet		
	3.1	Lage	
	3.2	Nutzungen	5
	3.3	Wassersensibler Bereich	5
	3.4	Denkmalschutz	6
4.	Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung		
	4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	4.2	Grünordnung	6
5.	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung		7
6.	Landwirtschaft		8
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung		

Anhang 1: Eingabeplan für Flur Nr. 277 (Architekt Demmel, 27.04.2021)

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Königsdorf hat in der Sitzung am 27.04.2021 beschlossen, die Änderung der Einbeziehungssatzung Fl.Nrn. 277 und 280T am westlichen Ortsrand zu ändern. Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Eingabeplan für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit auf Fl.Nr. 277 (siehe Anhang 1).

Ziel dieser Planung ist es, auf der Fl.Nr. 277 das Baufeld an die geänderte Lage des Wohnhauses anzupassen und die Überschreitung der Wandhöhe für einen Quergiebel zu ermöglichen.

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 Grünbestandsteile 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 und Änderung 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.

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für die Fl.Nrn 277 und 280T ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.11.2019. Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Begründung der ursprünglichen Einbeziehungssatzung geändert bzw. ergänzt. Die inhaltlichen Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind wie folgt gekennzeichnet: Zeichnerische Änderungen sind gelb markiert. Unveränderte textliche Festsetzungen und Textpassagen in der Begründung sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift und gelb markiert gesetzt. Auf entfallene Stellen wird durch Streichung und gelbe Markierung hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsdorf wird das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt. Beide Flurstücke sind bereits mit jeweils einem Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzten Nebenanlagen bebaut.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Im Süden grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, im Westen, Norden und Osten ein Mischgebiet. Die Gebäude liegen gem. § 12 Abs. 1 Satz 1a LuftVG innerhalb der Bauhöhenbeschränkungszone des Flughafens von Königsdorf.

#### 2.2 Städtebau

Ausgehend von der vorliegenden Bauanfrage lässt sich festhalten, dass die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB erfüllt sind. Die Gebäude liegen innerhalb eines sogenannten "innenliegenden Außenbereich", der bereits von allen Seiten umbaut ist.

Jeweils ein Teilbereich der Grundstücke mit den FI.Nrn 277 und 280T, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben weder nach der Lage noch der Größe ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde. Das Grundstück mit der FI.Nr. 280T grenzt unmittelbar an Baulücken westlich der Sägstraße und nördlich der Beuerberger Straße an, für die Baurecht nach § 34 BauGB gilt. In dem südlich angrenzenden Wohngebiet wurde die Wohnbebauung südlich der Beuerberger Straße bereits umgesetzt. Damit grenzt die Einbeziehungssatzung im Süden und Osten an einen Innenbereich an.

Über die angrenzende vorhandene Bebauung sind die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB für die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

## 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt westlich der Sägstraße und wird über die südlich angrenzende Beuerberger Straße erschlossen. Die Bushaltestelle "Sportplatz, Königsdorf" befindet sich in fußläufiger Nähe zum Planungsgebiet.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015

#### 3.2 Nutzungen

Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt im Nordosten an den gemeindlichen Bauhof und im Osten an Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, an die im Westen ein Sportgelände anschließt.

#### 3.3 Wassersensibler Bereich

Für das Plangebiet im Hauptort Königsdorf ist gem. BayernAtlas keine Abgrenzung eines "Wassersensiblen Bereichs" möglich. Der Gemeinde liegen aus angrenzenden Bauakten jedoch Daten vor, die einen hohen Grundwasserstand von weniger als 3 m unter Gelände belegen. Deshalb ist im Rahmen des Bauvollzugs ein hoher Grundwasserstand zu berücksichtigen. Keller sind wasserdicht auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.



Abb. 2 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: LfU, IÜG Bayern, Stand 01.05.2019

Die Gemeinde Königsdorf lässt derzeit ein Gesamtentwässerungskonzept von der Firma RIWA erstellen. Mit den Bauantragsunterlagen sind die darin vorgesehenen Maßnahmen für den Bereich der Einbeziehungssatzung umzusetzen.

#### 3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Bodendenkmäler vor. Es sei darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art, 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### 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 mit gemischt genutzten Gebäuden auf den einbezogenen Grundstücken. Zur Durchsetzung dieser Zielsetzung sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Diese orientieren sich am Bestand im Plangebiet sowie dessen näherer Umgebung.

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht vorgegeben und leitet sich nach § 34 BauGB aus der Umgebung ab. Aufgrund der bereits erwähnten, umliegenden Nutzung und der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Nutzung anzustreben.

Um die zulässige Versiegelung möglichst gering zu halten, wird eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen festgesetzt. Für die Ermittlung der Gesamt-GRZ ist die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs heranzuziehen.

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

Entsprechend des Bestands ist eine offene Bauweise innerhalb der baukörperbezogenen Bauräume zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen und Vordächer um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Darüber hinaus ist die jeweils gültige Abstandsflächensatzung der Gemeinde Königsdorf zu beachten.

In Anlehnung an die umliegende zweigeschossige Bebauung, darf die Wandhöhe für Hauptgebäude maximal 6,50 m betragen. Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung bis zu 1,7 m zulässig. Die Wandhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern gemessen.

#### 4.2 Grünordnung

Zur Eingrünung der Grundstücke und der Ortseinfahrt werden Festsetzungen für Baum- und Strauchpflanzung getroffen. Dabei wird der vorhandene Obst- und Strauchbestand entsprechend ergänzt. In den Festsetzungen werden Angaben zur

Qualität und Pflanzdichte getroffen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

An der südlichen Grundstückgrenze sind zwei Bäume als zu pflanzend festgesetzt worden, weil zwei bisher als zu erhaltend festgesetzte Bäume gefällt wurden. Dabei kann nur der Baum an der südwestlichen Grundstücksgrenze an derselben Stelle wieder gepflanzt werden. Für den an der südöstlichen Grundstücksgrenze gefällten Baum wird ein neuer Baumstandort in der Planzeichnung vorgesehen. Dieser berücksichtigt, dass die Zufahrt nun an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 277 geplant ist und auch Platz für Stellplätze erforderlich ist.

### 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.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.



Grundstück Fl.Nr. 277 (eigene Aufnahmen Frühjahr 2019)

Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut. Die für das Plangebiet maßgeblichen Grundstücke Fl.Nr. 277 sowie ein Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 280T werden jeweils als landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnbebauung genutzt (siehe folgende Abbildungen).



Grundstück Fl.Nr. 280T (eigene Aufnahmen Frühjahr 2019)

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, sind gesonderte Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

- Beschränkung der Versiegelung durch Festlegung einer Gesamt-Grundflächenzahl,
- Bauen ausschließlich auf teilversiegelten und teils eingezäunten Grundstücken mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung,
- Orientierung der Bauräume an der Stelle der vorhandenen Hauptgebäude,
- Beschränkung der Eingriffe in das Grundwasser durch die Festlegung eines Bauraumes für Hauptgebäude,
- Erhalt bestehender Gehölzbestände,
- Entwicklung einer Ortsrandseingrünung als harmonischer Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft,
- Regelung von Baumpflanzungen.

#### 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. Dabei sind die Dimensionen von 3,50 m Breite und 4,0 m Höhe für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte z.B. bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand zu berücksichtigen. Lassen diese sich nicht umgehen, müssen die Grundstücksei-

gentümer bzw. Bewirtschafter ausreichend für den Mehraufwand entschädigt werden.

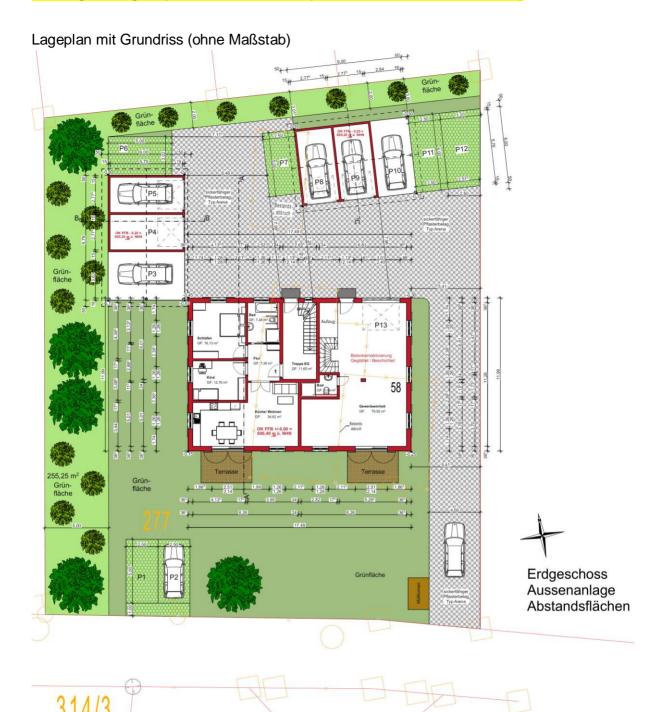
Darüber hinaus ist bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

## 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	Königsdorf, den	
	Rainer Kopnicky, Erster Bürgermeister	

Anhang 1: Eingabeplan für Flur Nr. 277 (Architekt Demmel, 27.04.2021)



# Anhang 1: Eingabeplan für Flur Nr. 277 (Architekt Demmel, 27.04.2021)

Schnittansichten (ohne Maßstab)

## Norden



# Süden



## Anhang 1: Eingabeplan für Flur Nr. 277 (Architekt Demmel, 27.04.2021)

Schnittansichten (ohne Maßstab)

## Osten



## Westen

