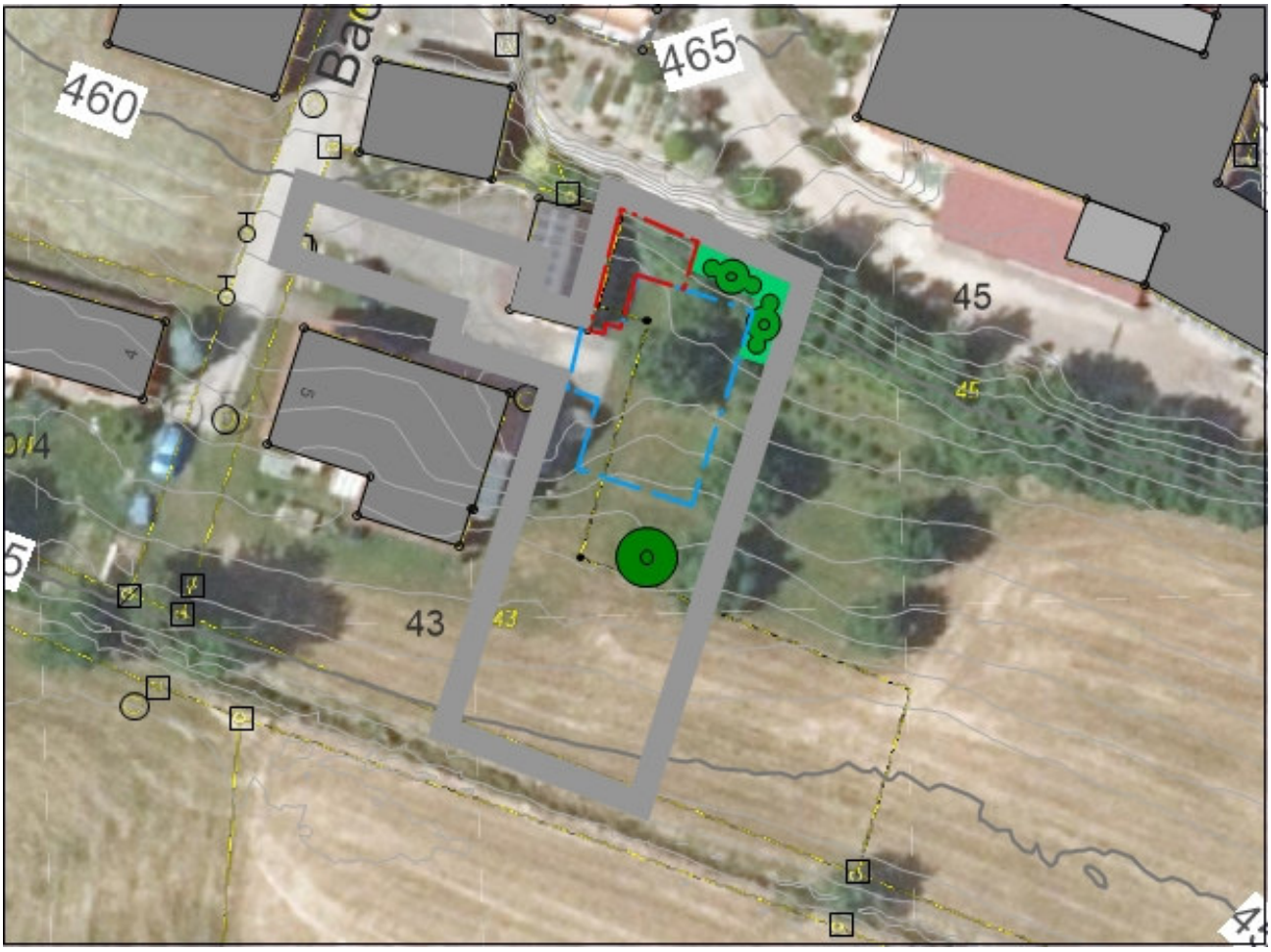
MARKT INCHENHOFEN



Einbeziehungssatzung
Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
mit Begründung

„Flur-Nr. 43 TF und 45 TF, Gemarkung Sainbach“

Entwurfsfassung vom 27.03.2025

Präambel zur Satzung

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§ 9 und 10 und § 34 Abs. 6 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394, § 1ff der Baunutzungsverordnung -BauNVO –in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zuletzt geändert wurde, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist folgende Satzung „Einbeziehungssatzung für Flur-Nr. 43 TF und 45 TF, Gemarkung Sainbach“:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

Siehe gesonderte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen
M 1:1000

Hinweise

1		Bestehende Haupt- und Nebengebäude
2		Bestehende Grundstücksgrenze
3	810	Flurnummer
4	468	Höhenlinien in 0,50 m-Schritten (Höhe mNN)
5	0	Bemassung (in Meter)
6		Hauptgebäude / Garage geplant
7		Höhenbezugspunkt an Süd-Ost Ecke (ca 458,64)
8		Grenze wird aufgelöst (Flächentausch)
9		geplante Grundstücksgrenze

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Geltungsbereich
	Private Grünfläche
	Baugrenze für Hauptgebäude
	Baugrenze für Nebenanlagen
	Gehölze Bestand nach Luftbild
	zu pflanzende Sträucher
	zu pflanzender Baum/Obstbaum

Markt Inchenhofen:

Einbeziehungssatzung
Flur-Nr. 43 TF und 45 TF, Gemarkung Sainbach

A. Zeichnerischer Teil mit Festsetzungen durch Planzeichen

M 1:1000

27.03.2025

B TEXTLICHE FESTETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die in Teil A: Planzeichnung gekennzeichnete Teilflächen von Grundstück Flur-Nr. 43 und 45 der Gemarkung Sainbach. Die Planzeichnung mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 43 und 45 in den Innenbereich einbezogen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 3.1 Das Hauptgebäude und Nebengebäude können nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. (vgl. A Planzeichnung).

§ 3.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zusätzlich auch innerhalb der Baugrenze für Nebenanlagen zulässig. (vgl. A Planzeichnung).

§ 3.3 Die Errichtung einer aufgeständerten Terrasse ist außerhalb der Baufenster zulässig.

§ 4 Bauliche Gestaltung

§ 4.1 Die Wandhöhe des Gebäudes darf 6,30 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bezogen auf die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

§ 4.2 Die Firsthöhe des Gebäudes darf 8,00 m nicht überschreiten, bezogen auf die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

§ 4.3 Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 0,25 m über dem in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkts liegen.

§ 4.4 Für das Hauptgebäude sind Satteldächer mit mindestens 15° Dachneigung, für die Nebengebäude alle Dachformen zulässig.

§ 5 Erschließung

Die Zufahrt zum neuen Grundstück erfolgt von Norden über den Bachweg (Flur-Nr. 40/2), nördlich des Bestandsgebäudes Bachweg 5.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 6.1 Das neue Gebäude ist auf der Nord-/Ostseite im festgesetzten Grünstreifen durch eine zweireihige Hecke und auf der Südostseite durch einen großkronigen Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung einzugrünen.

§ 6.2 Die Art und Qualität der Sträucher und des Laubbaums ist aus nachfolgender Liste zu bestimmen. (Qualität: gebietseigenes Pflanzmaterial, 2xv.Sträucher, 5 Triebe, 100-150; Bäume Hochstamm 3xv, m.B., STU 12/14cm)

Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Liguster vulgaris	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Obstbäume	
Malus spec., Pyrus spec., Prunus spec.	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
Laubbäume 1. Wuchsordnung	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Laubbäume 2. Wuchsordnung	
Juglans regia	Walnuss
Pyrrhus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere

§ 6.3 Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind für den benötigten Ausgleich 450 Wertpunkte (Ökopunkte) im Naturraum D 65 zu erwerben.

§ 7 Abfallwirtschaft

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Hausmüllgefäße und ggfs. Sperrmüll zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Bachstraße) zu verbringen.

§ 8 In-Kraft-treten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Die Satzung wurde am xxx ausgefertigt.

Inchenhofen, den xx .....
Toni Schoder, Erster Bürgermeister

C HINWEISE

C.1 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

C.2 Denkmalpflege Landratsamt:
Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Denkmalpflege Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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 Forstsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das BLfD, Dienststelle Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalbehörde.
Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der Bayerische Denkmalatlas.

C.3 Belange des Brandschutzes:
Bei Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein.
Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentl. Verkehrsflächen erreichbar sind.

C. 4 Wasserwirtschaft:
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

C.5 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Inchenhofen (EWS) ist anzuwenden.

C.6 Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner des Grundstücks im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landw. Flächen, Wege und baulichen Anlagen (Fahrsilos etc.) unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landw. Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä. und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenernte etc.) ist zu dulden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Inchenhofen hat in der Sitzung vom 27.03.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnr. 43 und 45 der Gemarkung Sainbach beschlossen.

2. Der Markt Inchenhofen hat in der Sitzung vom 27.03.2025 den Entwurf der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnr. 43 und 45 der Gemarkung Sainbach in der Fassung vom 27.03.2025gebilligt.

4. Der Entwurf der Satzung wurde vom xx bis einschließlich xx öffentlich ausgelegt und den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

5. Die Gemeinde hat die Satzung in der Fassung vom xxx gem. § 10. Abs 1 BauGB in der Sitzung am xxx als Satzung beschlossen.

Inchenhofen, den xxx .....
Toni Schoder, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am xx , dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 251 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom xxx . in Kraft (§ 10 BauGB).

Inchenhofen, den xxx .....
Toni Schoder, Erster Bürgermeister

E. BEGRÜNDUNG

1. Bestand

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses, zur Eigennutzung auf Teilflächen der Flur-Nr. 43 und der Flur-Nr. 45 der Gemarkung Sainbach, Markt Inchenhofen. Der Bauherr ist in Sainbach aufgewachsen, das Wohnhaus seiner Eltern grenzt direkt westlich an das Baugrundstück an.

Der Bauherr plante für die junge Familie ursprünglich den Erwerb eines größeren Grundstücksteils der Flur-Nr. 45 für den Bau des Hauses, realisiert werden konnte dann aber nur ein flächengleicherTausch von Teilstücken der Flur-Nr. 45 und 43. Gegenüber den ersten Entwürfen rückt das nun langgezogene Wohngebäude nun deutlich nach Norden und die Zufahrt erfolgt nicht mehr südlich des elterlichen Grundstücks. Somit besteht ein größerer Abstand des Vorhabens zum Talraum des Knauer Bachs.

Nach Einschätzung durch das Landratsamt befindet sich der Bauort im Außenbereich, so dass eine Zulassung im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist. Der Markt Inchenhofen möchte ermöglichen, dass sich Einheimische im Nahfeld ihres Elternhauses niederlassen können und somit im Ort bleiben bzw. zurückkehren. Er hat daher beschlossen, bauleitplanerisch tätig zu werden und eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken von Nicht-Einheimischen konzentriert sich in der Gemeinde Inchenhofen auf den Hauptort, aber auch Sainbach besitzt im Osten ein großes Neubaugebiet.

Es soll der nachfolgenden Generation aber ermöglicht werden, im Heimatort bauen zu können, möglichst auch familiennah außerhalb der neu ausgewiesenen Gebiete. Der Innenverdichtung ist nach allen übergeordneten Grundsätzen Vorrang zu geben vor der Flächeninanspruchnahme neuer Gebiete.
Auch ist das gegenständliche Grundstück geprägt von den benachbarten Wohngebäuden sowie den Wohngebieten im Osten und Westen, die sich noch weiter in den Landschaftsraum ausdehnen als der geplante Bauort. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde angezeigt, den Ort hier abzurunden. Für die Entwicklung eines eigenen Baugebiets wäre die Fläche zu klein.

<u>Angrenzende Nutzungen</u>
Auf dem Grundstück des Elternhauses stehen zwei rückwärtige Nebengebäude. Nordöstlich des Bauorts sind Gehölzbestände vor einer Natursteinmauer und auf einer Böschung vorhanden, die zum Nachbargrundstück Flur-Nr. 45 mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und dem Wohnhaus Bachweg 1 gehören. Zum Großteil sind es heimische Laubsträucher und -kleinere Bäume sowie eine kleine Christbaumkultur. Auf dem Grundstück befinden sich große landwirtschaftliche Nebengebäude mit Photovoltaik-Dachanlagen. Im Osten stehen 4 Obstbäume mittleren Alters (Halbstamm, Stammdurchmesser 35 – 40 cm), dahinter schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der südlich gelegene Talraum des begradigten Knauerbachs wird als Grünland genutzt.
Das Baufenster für das neue Wohngebäude weist einen Abstand von 21,50 m zum Knauerbach auf, der weiter östlich zu einem kleinen Teich aufgestaut ist.

Der Planungsort liegt am südlichen Ortsrand von Sainbach, ca. 70 m südlich der durch die Ortsmitte verlaufenden Hauptstraße. Östlich des Altortes liegt ein großes Wohngebiet „Sainbach Ost“ und „Westlich der Frühlingsstraße“, deren Größe fast an die des Altortes heranreicht.

Für die Errichtung des Gebäudes muss ein Obstbaum (Halbstamm, STU ca. 35 cm) gefällt und ausgeglichen werden, die vier Obstbäume östlich können dagegen erhalten werden.
Daher wird vorgeschlagen, das Gebäude vor allem nach Süd-Osten in die freie Landschaft durch einen zusätzlichen Laubbaum einzugrünen. Im Norden und Nordosten sind Heckenpflanzungen vorgesehen.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 459 müNN im Norden und ca. 454 müNN im Süden. Das Gelände fällt nach Osten und vor allem nach Süden hin ab. Aufgrund der Hanglage sind Bodenabgrabungen nötig, ein Teil des Gefälles wird aber bereits durch die massive Naturstein-Stützmauer des nördlichen Nachbarn aufgefangen. Nach vorliegender Architektenplanung wird die Terrasse im Süden aufgeständert ausgeführt.

2. Planungsrechtliche Vorraussetzungen und Ziele der Gemeinde zur Ortsentwicklung

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) des Markt Inchenhofen, Fassung vom 29.09.2020 ist der Bauort als „Grünfläche“ ausgewiesen. Mit dieser Signatur in hellgrün sind alle Ortsränder der Ortsteile belegt. Die umgebenden Bestandsgebäude sind als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Für den Knauerbach auf Höhe des Bauorts und im Verlauf nach Osten sind folgende Zielvorgaben festgelegt:

- Schwerpunktbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Fließgewässerrenaturierung (gem. GEP, 2005) mit 3 Teilmaßnahmen wie Sicherung des Spielraums für Gewässerentwicklung, Wiederherstellung der Durchgängigkeit und Naturnähe, ökologische Aufwertung
- Bereich, wo ökologischer Ausbau sinnvoll ist (gem. GEP 2005)
- Beibehaltung der offenen Landschaft in den Bachtälern, keine Aufforstung (Symboldarstellung)

Der Geltungsbereich des Vorhabens rückt nah an die Flächen für die im FNP formulierten Entwicklungsziele für den Knauerbach heran, das Baufenster liegt aber 21,50 m vom Flurstück des Bachs entfernt.

Da die zu bebauende Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt ist, soll sie über diese Satzung in den Innenbereich einbezogen werden.

3. Weitere Darstellungen im Umfeld laut Flächennutzungplan (FNP) und natur- und umweltfachliche Informationen (Denkmalviewer, FIN Web)

Zielvorgaben des FNP für angrenzende Gebiete wurden bereits oben dargestellt.

Das Gebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellands.

<u>Amtlich kartierte Biotope und Flächen nach Ökoflächenkataster (ÖFK), Schutzgebiete</u>
Auf der Vorhabenfläche selbst befinden sich keine Amtlich kartierten Biotope oder ÖFK-Flächen (Ökoflächenkataster des Landesamt für Umwelt.

Die nächstgelegenen Biotope und ÖFK-Flächen sind:

- Biotop-Nr. 7432-0071 „Hohlwegsystem nördlich Sainbach“, mehrere Teilflächen, nächstgelegene TF 002 ca. 300 m nordwestlich
- Biotop-Nr. 7432-0070 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“, mehrere Teilflächen, nächstgelegene TF 001 ca. 320 m nordöstlich
- Biotop-Nr. 7432-1007 „ Naßwiesenkomplex am Knauerbach westlich Sainbach“, ca. 480 m südwestlich, Schutz (§30, Art23) = 97 % der Fläche
- Biotop-Nr. 7432-0072„Hecken- und Gehölzstrukturen bei Sainbach“, mehrere Teilflächen, nächstgelegene TF 005 ca. 530 m nordwestlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzfläche Nr. 7427/8/5, ca. 300 m nordwestlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzfläche Nr. 7427/18/0, ca. 400 m westlich
- ÖFK Ausgleichs- und Ersatzfläche Nr. 7427/2316/0, ca. 460 m östlich

Das geplante Wohngebäude hat keine negativen Auswirkungen auf die oben aufgeführten Biotopstrukturen. Es muss lediglich ein Obstbaum (Halbstamm) gefällt werden, die vier Obstbäume östlich können dagegen erhalten werden.

Das europarechtlich geschützte Flora-Fauna-Habiatgebiet (FFH 371.01)) „Paar- und Ecknach“ liegt ca. 4 km südöstlich.

Schutzgüter Boden und Wasser

Im erweiterten Talbereich des Knauerbachs sind lehmige Grundwasserböden als „Bodenkomplex der Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) (76 a)“ vorherrschend. Sie weisen ohne anthropogene Eingriffe einen hohen ökologischen Feuchtegrad auf.

In einem weiten Muldental fließt der begradigte Knauerbach, der ca. 1 m breit und tief und grabenartig ausgebaut ist. Er weist im Abschnitt beim Bauvorhaben keine Biotopstrukturen auf, nur im weit entfernten westlichen Oberlauf ist ein biotopwürdiger Komplex aus nährstoffreichen Naßwiesen und kleinen Bereichen mit ungenutzten Schilf- und Rohrglanzgrasröhrichten vorhanden.

Der Bauort liegt nach Umweltatlas Bayern im wassersensiblen Gebiet. Erst an der ca. 4 km entfernten Paar befinden sich Hochwassergebiete HQ häufig und festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Durch die Wohnnutzung findet eine dauerhafte Versiegelung bisher offener Flächen statt, es kommt aber nicht zu einer betriebsbedingten Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Bereich des Bauorts und weiten Umfeld liegen laut Denkmalviewer Bayern keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Denkmäler sind:

- Baudenkmal D-7-7432-0070 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Sainbach“, ca. 200 m nordwestlich
- Bodendenkmal D-7-7432-0070 „Mittelalterlicher Verhüttungsplatz“, ca. 1,4 km südwestlich

4. Erläuterung zur baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche

Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch Wohngebäude verschiedenen Alters. Das neue Wohngebäude wird nördlich zur Fluchtlinie des elterlichen Wohnhauses situiert.

Mit der Nachverdichtung durch ein neues Wohngebäude wird dem Grundsatz des flächensparenden Bauens Rechnung getragen, da im Wesentlichen keine bisher vollständig ungenutzten Bereiche in Anspruch genommen werden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortszusammenhang endet dem Grundsatz nach mit der letzten Bebauung, die Grenzen des Innenbereichs können aber auch durch prägnante Grünstrukturen oder durch Erschließungsstrukturen definiert werden. Im vorliegenden Fall stellt die Fluchtlinie der vorhandenen Gebäude nach Süden das Ende des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs dar. Zudem liegt das große Wohngebiet im Osten nur ca. 230 m vom Bauort entfernt und stellt den eigentlichen Ortsrand von Osten betrachtet dar. Im Westen wurde südlich des Altorts über die Ortsrandsatzung „Sainbach südl. Flurstraße“ Baurecht für mehrere Wohngebäude geschaffen. Auch diese Gebäude ragen deutlich weiter in den Landschaftsraum hinein als das gegenständliche Vorhaben
Im Westen steht das elterliche Wohnhaus, nach Osten wird es durch die kleine Obstbaumwiese optisch eingebunden.

Das Vorhaben stellt aufgrund seiner Größe, Nutzung und Erschließung eine angemessene Fortentwicklung der örtlichen Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar.

5. Erschließung

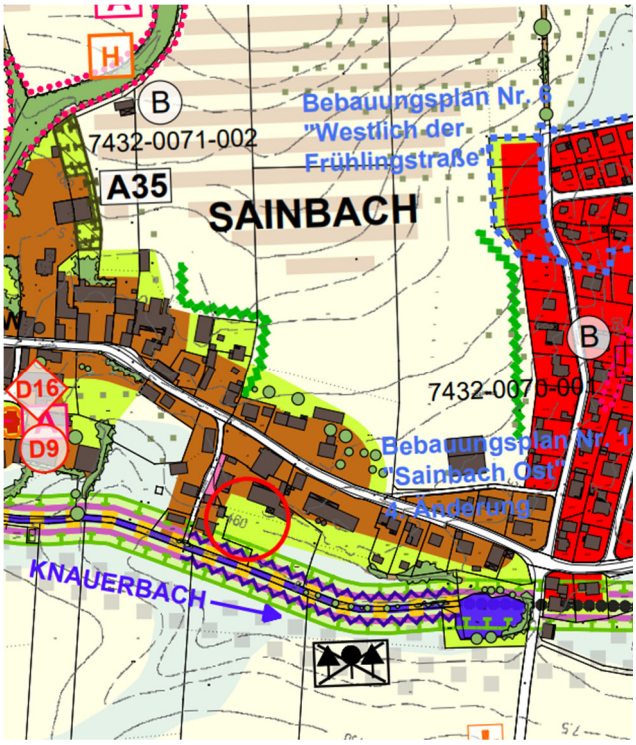
Die Zufahrt zum neuen Grundstück erfolgt von Norden über den Bachweg (Flur-Nr. 40/2) und eine neue Stichstraße nördlich des Bestandsgebäudes Bachweg 5.
Beim Bachweg handelt es sich um eine Stichstraße, die südlich bei Hausnummer 5 und dem gegenüberliegenden kleinen Wohnhaus Nr. 4 endet.

6. Maß der baulichen Nutzung

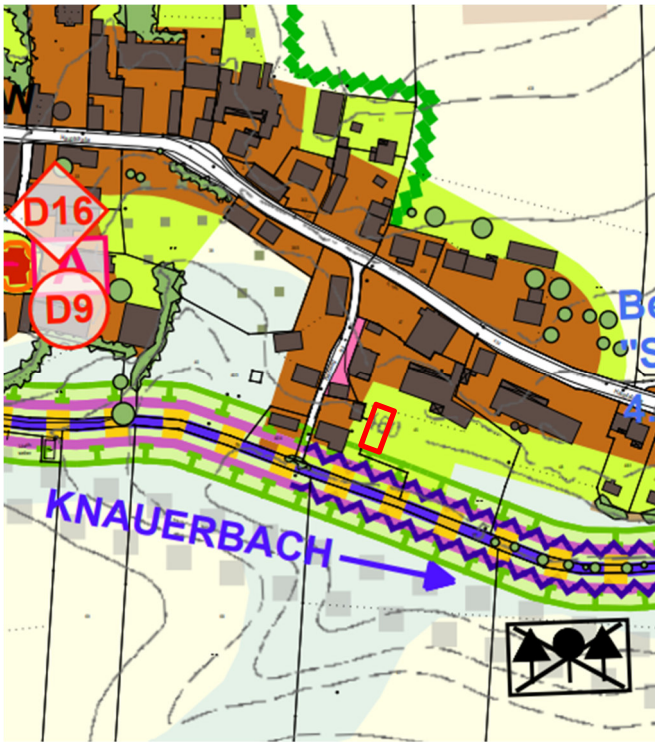
Durch das Baufenster für das Hauptgebäude sind die Ausmaße für das neue Wohngebäude beschränkt und das Hauptgebäuude darf nur innerhalb der im Lageplan dargestellten Baugrenzen errichtet werden (9 m x 14m). Nördlich des geplanten Wohngebäudes plant der Bauherr ein Nebengebäude für Mülltonen/Fahrräder, daher ist hier ein Baufenster für Nebengebäude vorgesehen. Außerhalb dieser Baugrenze dürfen im neu einbezogenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden. Der Neubau einer Garage ist auf dem schmalen Grundstück nicht vorgesehen/möglich, die erforderlichen Stellplätze werden südlich der Zufahrt auf Flurnr. 43 zur Verfügung gestellt.

7. Gestaltung des Gebäudes, Höhenlage und Geländesicherung

Die zulässige Firsthöhe orientiert sich am Bestandsgebäude. Die zulässige Erdgeschosshöhe wurde so gewählt, dass die Bestandshöhe an den Garagen westlich um 25 cm überschritten werden kann.



Auszug Vorentwurf FNP i.d. F. vom 29.09.2020



Auszug Vorentwurf FNP i.d. F. vom 29.09.2020, Detail

Luftbild Baugrundstück und Umgriff
Quelle: Bayern Viewer

Keine amtlich kartierten Biotope am Bachlauf
FIN WEB Fachinformationssystem Naturschutz

Blick nach Norden: rechts neben dem mittigen Gebäude (Elternhaus) soll das neue Wohnhaus entstehen.

Blick auf die Baufläche: die Obstbäume rechts können erhalten werden, der Obstbaum im Hintergrund muss gerodet und ausgeglichen werden.

Blick nach Westen zum begradigten Knauerbach, im Hintergrund ein Siedlungsausläufer mit der ORS „Sainbach südl. Flurstraße“

Blick nach Osten: Gut erkennbar der Talraum mit dem deutlich zum Bach hin abfallenden Gelände

Die Firsthöhe des Gebäudes darf 8,00 m nicht überschreiten, bezogen auf die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

8. Grünordnung und Eingriffsregelung

Die vorhandenen vier Obstbäume auf der Ostseite des Grundstücks können erhalten werden. Sie werden ergänzt auf der Südostseite durch einen großkronigen Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung. Auf der Nord- und Nordostseite entsteht ein zweireihig mit Sträuchern bepflanzter Grünstreifen.

Durch das neue Gebäude werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Pflanzungen der heimischen Gehölze schaffen neben der Eingrünungsfunktion zudem einen neuen Lebensraum für Flora und Fauna.

Ausgleichsberechnung:

Nach dem Naturschutzrecht sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt nach dem neuen vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegeben Leitfaden.

Der dabei zu ermittelnde Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Eingriffsfläche, der Wertigkeit des Ausgangszustands (nach Wertpunkten der Bay. Kompensationsverordnung), der GRZ und dem Planungsfaktor (=Vermeidungsmaßnahmen).

Der **Ansatz der** Flächen wurde digital ermittelt und ist in Anlage A 1 dargestellt, demnach ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Berechnung der auszugleichenden Fläche:

Grundstück neues Baurecht 509 qm
(Zufahrt bereits im Bestand befestigt)
Abzüglich festgesetzter Grünfläche (25) qm: 484 qm

Ausgleich versiegelte Flächen
Garten:
484 qm x 3 WP 1.452 WP

Obstbaum gerodet:
20 qm x 8 WP = 160 WP

Summe 1.612 WP

1.612 WP x 0,31 (GRZ) = 500 WP

(GRZ: 148 qm Baufenster Hauptgebäude / 484qm)

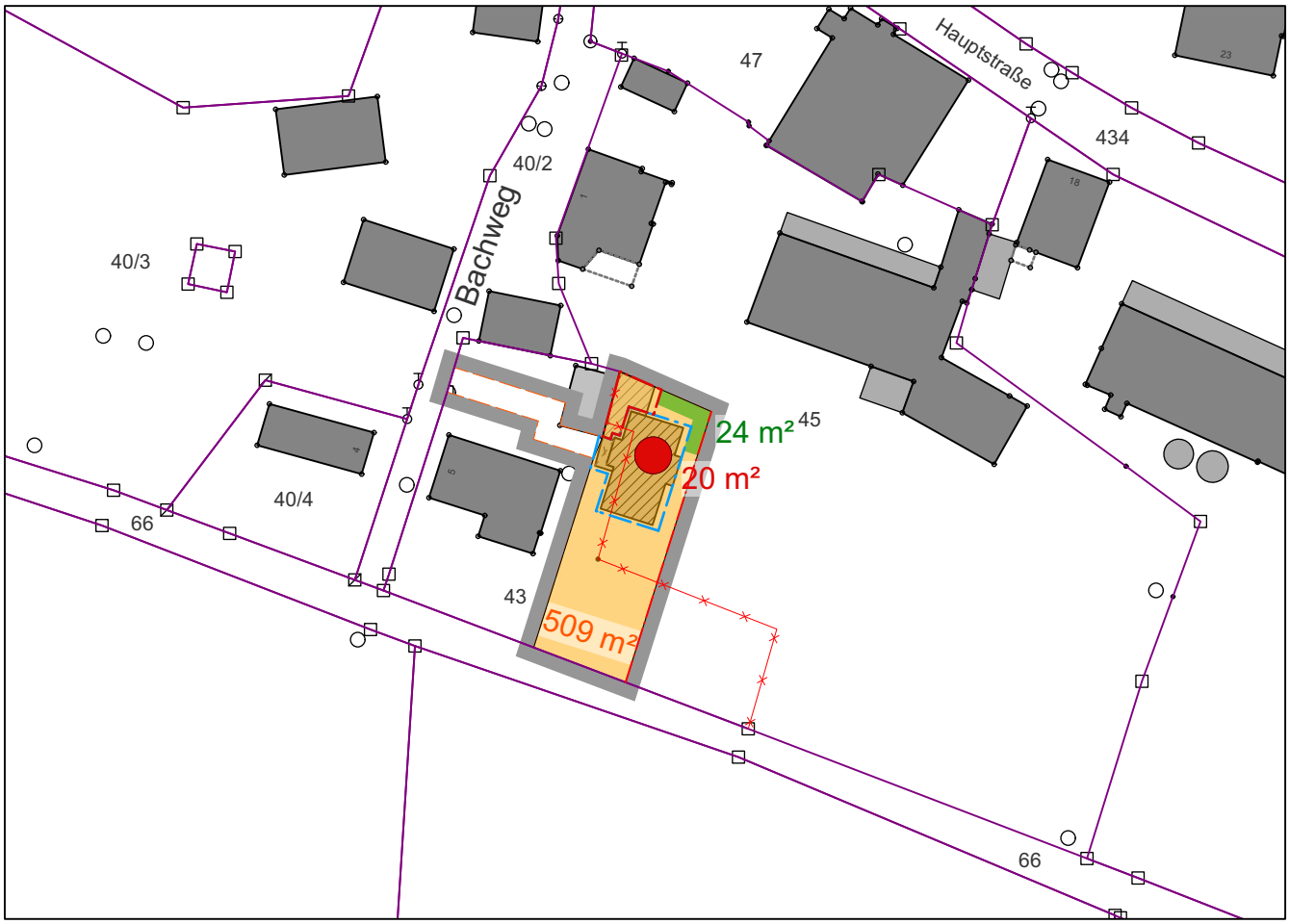
Durch die neue Situierung des Gebäudes können die vier Obstbäume erhalten werden und das neue Wohnhaus rückt in den Norden des Grundstücks, über 8,0 m zurückgesetzt von den Bestandsgebäuden. Auch wird die bestehende, bereits befestigte Zufahrt genutzt. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen ist ein Planungsfaktor von 10% gerechtfertigt.

Abzüglich 10 % Planungsfaktor = 50 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	**450 WP**

Für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt der benötigte Ausgleich über den Erwerb von Wertpunkten (Ökopunkten) aus dem Naturraum D 65.

Anlage 1: Ausgleichsbilanzierung (nach neuem Leitfaden) M 1:1.000



Berechnung der auszugleichenden Fläche:

auszugleichende Fläche:
Grundstück neues Baurecht (509 qm) abzüglich festgesetzter Grünflächen (25 qm)

Garten:
484 qm x 3 WP = 1.452 WP

Obstbaum:
20 qm x 8 WP = 160 WP

SUMME: 1.612 WP

1.612 WP x 0,31 (GRZ) = 500 WP

(GRZ: 148 qm Baufenster Hauptgebäude/484qm)

Abzüglich 10% Planungsfaktor: - 50 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 450 WP

Markt Inchenhofen:

Einbeziehungssatzung
Flur-Nr. 43 TF und 45 TF, Gemarkung Sainbach

Anlage 1: Ausgleichsbeilanzierung
(nach neuem Leitfaden)

M 1:1000

27.03.2025