

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG E I T I N G



## GEMEINDE ENGELSBERG B E G R Ü N D U N G

### 1. Lage im Raum, Anlass zur Aufstellung, städtebauliche Aspekte

Von der Einbeziehungssatzung betroffen sind Teilflächen der Grundstücke der Fl.Nrn. 7/2, 54/8 und 54/9 der Gemarkung Eiting, ca. 0,7 km nordwestlich des Ortskernes von Engelsberg im Ortsteil Eiting gelegen.

Auf Antrag der Grundstückseignerin der Fl.Nr. 54/9 zur dortigen Errichtung eines Wohngebäudes soll eine geringfügige Siedlungserweiterung zwischen der im Osten anschließenden Ortsabrundungssatzung Eiting und des im Nordwesten angrenzenden Anwesens der Fl.Nr. 54/8 (Hs.-Nr. Eiting 11) in Form eines geringfügigen Lückenschlusses geschaffen werden.

Aufgrund der vorbeschriebenen Lage dieser Teilflächen der vorgenannten Grundstücke sowie des im Süden verlaufenden und abgrenzenden Hangs einschließlich der Kreisstraße 9 sowie der im Norden verlaufenden Zufahrtsstraße der Fl.Nr. 7/3 zum Anwesen „Eiting 11“ werden die hier in Rede stehenden Teilflächen durch die bestehende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches maßgeblich geprägt und können mithilfe einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, hier der Ortsabrundungssatzung „Eiting“, mit einbezogen werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg ist der von der Satzung betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist derzeit somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Einbeziehungssatzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Gebäude, die sich im Sinne des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen, begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken, um der Vereinbarung einer geordneten baulichen Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. § 5 Nr. 1 des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen. Eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen wird nicht zugelassen.

Das Bauleitplanverfahren hierzu verläuft im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den überbaubaren Bereichen werden nicht begründet. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2.620 m<sup>2</sup>.

Das Durchführungsverfahren einer Einbeziehungssatzung gemäß dem vorbeschriebenen Sachverhalt wurde bereits im Vorfeld vom 1. Bürgermeister der Gemeinde Engelsberg mit der

Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Traunstein vorabgestimmt, wobei von dortiger Seite hierzu das Einverständnis signalisiert wurde.

Der Gemeinderat der Gemeinde Engelsberg fasste in seiner Sitzung am 02.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eiting“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB).

## **2. Bauliche Gestaltungsmaßnahmen**

Die Plangebäude werden im ortsüblichen Bebauungscharakter gestaltet, entsprechende Festsetzungen zur Baugestaltung hinsichtlich des zulässigen Überbauungsgrades, der Höhenentwicklung, der Dachgestaltung sowie einer harmonischen Einbindung in die bestehende Geländetopografie wurden in der Satzung getroffen.

## **3. Infrastruktur**

Die Verkehrsanbindung der Plangrundstücke erfolgt über den bestehenden Zufahrtsweg der Fl.Nr. 7/3 an das gemeindlich-öffentliche Straßennetz, welches unmittelbar südöstlich des Satzungsareales in die überörtliche Verkehrsachse der Kreisstraße TS 9 mündet. Für die Erschließung des Vorhabens der Fl.Nr. 54/9/TF wird ein kleinflächiger, südöstlicher „Zwickel“ des Grundstückes der Fl.Nr. 54/8 (Eiting 11) beansprucht, was über notariellen Vertrag privatrechtlich geregelt wird.

Die Abwasserentsorgung wird durch Einleitung über das örtliche Kanalnetz in die gemeindliche Kläranlage im Ortsteil Wiesmühl a.d.Alz vorgenommen.

Die Energie- sowie die Trink- und Brauchwasserversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser wird zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück selbst breitflächig zur Versickerung gebracht bzw. über entsprechende bauliche Anlagen punktförmig in den Untergrund eingeleitet. Entsprechende Ausführungshinweise wurden in die Satzung eingebracht.

## **4. Naturräumliche Gegebenheiten, Grünordnung, naturschutzfachliche Eingriffs- Regelung in der Bauleitplanung**

Das Planungsareal stellt sich in seiner Geländetopografie in den überbaubaren Bereichen als eine in sich relativ ebene Fläche in leichter Südhanglage dar, welche im südlichen Teil in einer steilen Hangkante zur Kreisstraße TS 9 hin stark abfällt. Diese Hangkante ist als nicht überbaubare Grünfläche planungsrechtlich festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden im derzeitigen Zustand als intensiv gepflegte Wiesen- bzw. Rasenflächen genutzt.

Außer den bereits planlich festgesetzten Erhaltungsgeboten der im Süden der Fl.Nr. 7/2 an der Hangkante stockenden orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbaumbestände sind einige Halbstamm-Obstbäume vorhanden, welche bei Entfernung durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen durch flächenbezogene Baum-Neupflanzungen kompensiert werden.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abzuhandeln. Ein entsprechender Texthinweis wurde in die Satzung mit eingebracht.

## 5. Immissionsschutz

Evtl. immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind in den Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und umzusetzen, entsprechende Festsetzungen wurden in der Satzung getroffen.

## 6. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Aufstellung der Einbeziehungssatzung als notwendig, verträglich und vertretbar zu sehen, nachdem die Gemeinde Engelsberg durch die vorgesehenen Baumaßnahmen dem Ziel der Regierung hinsichtlich des starken Wohnungsdruckes (UW) Rechnung getragen wird und im ortsüblichen Bebauungscharakter eine Einbeziehung durch Lückenfüllung zwischen einer hier bereits zweiseitig angrenzenden Bestandsbebauung vorgenommen und auch einer geordneten Grünordnung sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen wird.

Engelsberg, den 10.11.2022

.....  
(Martin Lackner, 1. Bgm.)

Entwurfsverfasser

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.:0861/12348-Fax:13123

Traunstein, den 10.11.2022

