

# **Begründung zur Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den südwestlichen Bereich des Ortsteils Ginsham (1.Änderung/Erweiterung) - Einbeziehungssatzung -**

## **1. Bauplanungsrechtliche Situation**

Der südwestliche Teil von Ginsham stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurden in der Ortsabrundungssatzung für den südwestlichen Bereich des Ortsteils Ginsham vom 08.09.2021, bekanntgemacht am 10.09.2021, klarstellend festgelegt. Hiernach endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil westlich und südlich des Verlaufes der Straße Fl.Nr. 1600, Gemarkung Holzham. Westlich davon beginnt der Außenbereich (§ 35 BauGB). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Außenbereich einschließlich der Fl.Nrn. 1594/1, 1595 und 1596 als Dorfgebiet sowie nach außen Richtung Westen und Süden abschließend mit einem Grünstreifen dargestellt.

## **2. Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den südwestlichen Bereich des Ortsteils Ginsham**

Mit Schreiben vom 25.06.2024 wurde der Erlass einer Ortsabrundungssatzung in Form einer Einbeziehungssatzung für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1595 und 1596, Gemarkung Holzham, beantragt, um in diesem Bereich zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen zu errichten.

Diesen Bauwunsch nahm der Marktausschuss zum Anlass, um die Fl.Nr. 1596 sowie den östlichen Teilbereich der Fl.Nr. 1595, Gemarkung Holzham, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ginsham einzubeziehen und hat in der Sitzung vom 23.07.2024 den Beschluss zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG (Einbeziehungssatzung) gefasst.

## **3. Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung**

Südlich des bestehenden Wohnhauses Ginsham 8 soll der Neubau von zwei Einfamilienhäusern ermöglicht werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die sich nördlich befindlichen Wohngebäude baulich geprägt. Zudem befindet sich südlich der einzubeziehenden Flächen bereits ein weiteres Wohngebäude Ginsham 9. Durch die Einbeziehung wird zwischen den bestehenden Gebäuden Ginsham 8 und Ginsham 9 ein baulich einheitlicher Ortsrand geschaffen, an dem sich die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung anschließt.

#### **4. Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

In der Einbeziehungssatzung wurden bewusst keine Baugrenzen festgesetzt, um den Eigentümern einen Freiraum bezüglich der Lage und Ausgestaltung der geplanten Neubauten zu ermöglichen. Um dennoch die bauliche Entwicklung im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu begrenzen, wurde die Grenze der einbezogenen Außenbereichsflächen anhand der Baufluchten zwischen den Anwesen „Ginsham 8“ und „Ginsham 9“ gezogen. Hierdurch wird eine einheitliche Bebauungslinie zum Ortsrand geschaffen und verhindert, dass eine künftige Bebauung zu weit in den Außenbereich hinausragt. Weitere Festsetzungen (z.B. Wandhöhen) sind städtebaulich nicht erforderlich, da die vorhandene Bebauung eine homogene Struktur aufweist und über das Einfügungskriterium des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung in ausreichender Weise sichergestellt werden kann. Für die geplanten Neubauten wird somit ein gleichwertiger Planungsspielraum wie für die bereits bestehende Bebauung im Umgriff eingeräumt.

Auf den einbezogenen Grundstücken befinden einige Bäume befinden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wurden die erhaltenswerten Bäume planzeichnerisch dargestellt.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine behutsame Erweiterung des bestehenden Ortsteils Ginsham ermöglicht. Da aufgrund der einbezogenen Außenbereichsfläche nur eine geringfügige bauliche Entwicklung ermöglicht wird, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter sowie auf das Landschaftsbild zu rechnen. Durch die zukünftige Bebauung entsteht zwar eine zusätzliche Bodenversiegelung, jedoch wird der Eingriff durch die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

#### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVP-G ist nicht erforderlich, da durch die Einbeziehungssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.

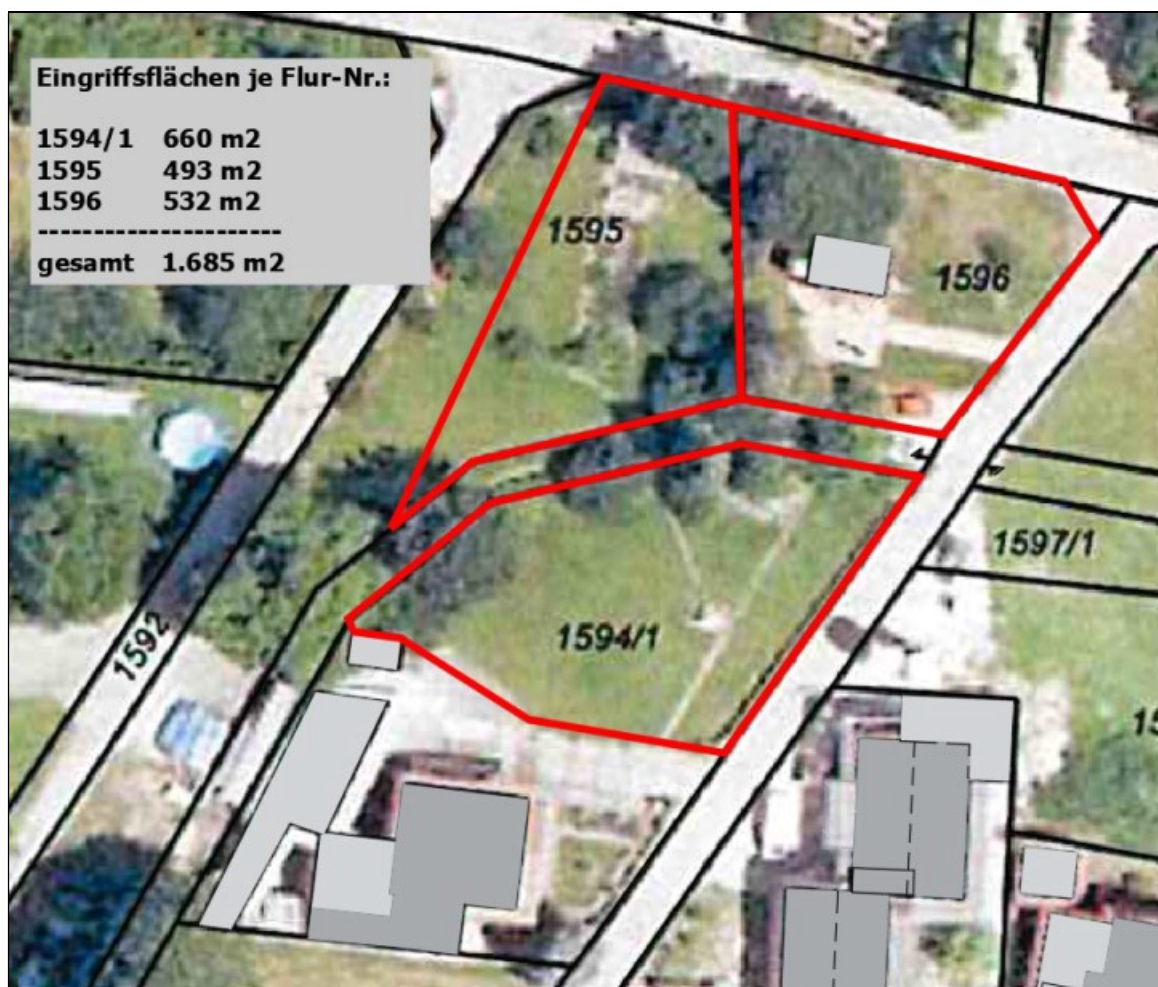
## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Ortsabrundungssatzung vorbereitete Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung und der Ausgleich der Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt sind in der bauplanungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen (§ 34 Abs. 4 Satz 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3, § 9 Abs. 1 a und § 200a BauGB). Aus diesem Grunde erkennt die Marktgemeinde Bruckmühl die Pflicht an, gemäß den Regelungen des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen der Bauleitplanung diesen Eingriff durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durchgeführt.

### Größe der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst die einbezogenen Bereiche der Grundstück FI.Nr. 1594/1, 1595 und 1596 der Gemarkung Holzham mit einer Gesamtfläche von 1.685 m<sup>2</sup>. Bei FI.Nr. 1594/1 wird der nicht bebaute bzw. versiegelte/befestigte Grundstücksanteil bewertet. Bei FI.Nr. 1595 wird der gesamte einbezogene Bereich bewertet. Bei FI.Nr. 1596 wird der Anteil Straße nicht bewertet. Das Gartenhaus mit Terrasse, die geduldet, aber nicht offiziell genehmigt wurde, wird als Eingriffsfläche gewertet.



### Berechnung des Kompensationsbedarfs

Der Biotop- und Nutzungstyp des Plangebiets wird nach Anlage 1 – Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung bewertet. Nach Ortsbesichtigung werden die einbezogenen Flächen als Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung bzw. als strukturarme Privatgärten und Kleingartenanlagen bewertet. Für die geplante bzw. mögliche Bebauung wird eine maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,6 angenommen.

Eingriffsfläche:	1.685 m <sup>2</sup>
Biotop- und Nutzungstyp (BNT): geringe Bedeutung	3 Wertpunkte (WP)
Beeinträchtigungsfaktor GRZ	0,6

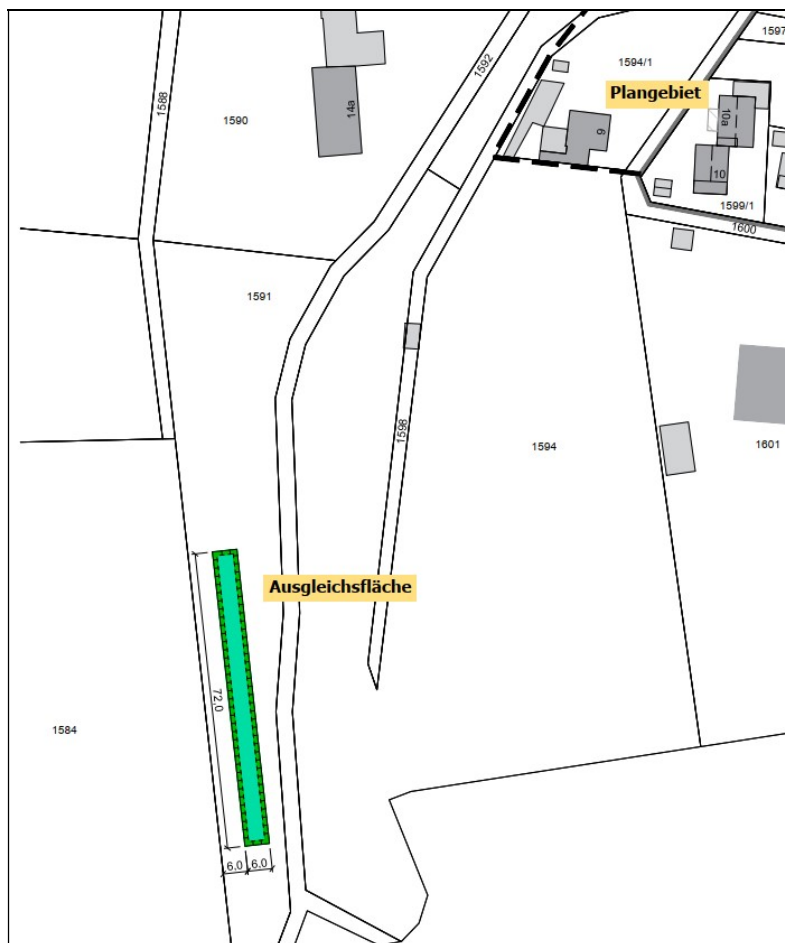
Berechnung:

$$1.685 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 3.033 \text{ WP}$$

**Es sind somit für die Kompensation des Eingriffs 3.033 Wertpunkte für die einbezogenen Eingriffsflächen nachzuweisen.**

### Zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche kann auf dem Grundstück Fl.Nr. 1591, Gemarkung Holzham, nachgewiesen werden. Die Fläche befindet sich südwestlich des Ortsrands von Ginsham.



### Berechnung der Größe der Kompensationsmaßnahme

Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland (3 Wertpunkte)  
Planung: B112 Mesophile Gebüsche / Hecken (10 Wertpunkte)  
Gewinn: 7 Wertpunkte/m<sup>2</sup>  
Berechnung Fläche: 3.033 WP / 7 WP = 433 m<sup>2</sup>

**Es ist somit eine Ausgleichsfläche in der Größe von 433 m<sup>2</sup> nachzuweisen.**

Aufteilung des Anteils Ausgleichsfläche auf die drei Grundstücke:

Fl.Nr. 1594/1:  $433 \text{ m}^2 / 1.685 \text{ m}^2 \times 660 \text{ m}^2 = 169,60 \text{ m}^2$

Fl.Nr. 1595:  $433 \text{ m}^2 / 1.685 \text{ m}^2 \times 493 \text{ m}^2 = 126,69 \text{ m}^2$

Fl.Nr. 1596:  $433 \text{ m}^2 / 1.685 \text{ m}^2 \times 532 \text{ m}^2 = 136,71 \text{ m}^2$

### Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Ausgangszustand: G11 Grünland, intensiv genutzt  
Zielzustand: B112 Mesophile Gebüsche und Hecken

Die Pflanzenauswahl, -qualität und -dichte sowie die Artenauswahl sind in der Planzeichnung unter Hinweise Punkt 7. beschrieben.

Herstellung und Pflege:

Die Ausgleichsfläche ist in der dem Beginn der ersten Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) komplett anzulegen.

Die Pflanzfläche ist nach der Pflanzung zu mulchen (Stroh- oder Rindenmulch).

Die Pflanzung ist durch eine Wildschutzzaun (hasendicht) vor Wildschäden zu schützen.

Bis zum geschlossenen Aufwuchs der Pflanzung ist Unkraut mehrmals im Jahr auszumähen. Das Mähgut kann als Mulch in der Fläche verbleiben.

In den ersten 2 – 3 Jahren ist die Pflanzfläche bei Bedarf zu wässern.

Der Wildschutzzaun ist bis zum geschlossenen Aufwuchs der Pflanzung Instand zu halten und regelmäßig auf Dichtheit zu kontrollieren. Nach dem geschlossenen Aufwuchs der Pflanzung (ca. 5 Jahre) ist der Zaun wieder vollständig zu entfernen.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder Unkrautvernichtungsmitteln ist auf der gesamten Fläche untersagt. Ungewollter Aufwuchs von Ackerunkräutern wie z.B. Brennnesseln, Ampfer, Disteln oder Indisches Springkraut ist manuell zu entfernen.

### Sicherung der Maßnahme

Die Ausgleichsfläche sowie die Gewährleistung der Pflege und Bewirtschaftung ist dinglich zu sichern und mit dem Satzungsbeschluss an das LfU zu melden.

Bruckmühl,  
Markt Bruckmühl

R. Richter  
Erster Bürgermeister

Entwurf in der Fassung vom 23.07.2024  
Ergänzt am 30.01.2025

OAS 0022-01