

Einbeziehungssatzung

der Gemeinde Prem

**für das Grundstück Fl.-Nr. 273/7 der Gemarkung Prem
(ehemals Teilfläche aus Fl.-Nr. 273/3 der Gemarkung Prem)**

Die Gemeinde Prem erläßt auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) folgende Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ort Prem.

§ 1

Das Grundstück Fl.-Nr. 273/7 der Gemarkung Prem wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prem mit einbezogen. Der Geltungsbereich der einbezogenen Fläche ergibt sich aus dem beigefügten Planteil (Lageplan), der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude wird auf 160 m² begrenzt. Es ist nur Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 3

Hauptgebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume zulässig. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Prem in der jeweils aktuellen Fassung ist im Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung gültig.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1, letzter Halbsatz).

§ 4

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf den in den Innenbereich einbezogenen Flächen zu versickern. Die Oberflächen von befestigten Flächen für Zu-

fahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kiesaufschüttung) auszubilden.

§ 5

Je 250 Quadratmeter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Prem, den 07.06.2006

Gemeinde Prem



Herbert Sieber
Erster Bürgermeister



Einbeziehungssatzung der Gemeinde Prem für das Grundstück Fl.-Nr. 273/7 (ehemals Teilfläche aus Fl.-Nr. 273/3) der Gemarkung Prem

Begründung:

Die Gemeinde Prem besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das Flurstück Nr. 273/7 der Gemarkung Prem als landwirtschaftliche Fläche (im Außenbereich) dargestellt.

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt den Bau eines Wohnhauses südlich seines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes. Eine Wohnbebauung auf dem planungsrechtlich bereits zulässigen Standort im Innenbereich (Fl.-Nr. 273/8) hätte jedoch zur Folge, dass eine künftige Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes (Anbau von Betriebsgebäuden) ausgeschlossen oder zumindest sehr erschwert wäre.

Das derzeit im Außenbereich liegende Grundstück Fl.-Nr. 273/7 (ehemals Teilfläche aus Fl.-Nr. 273/3) der Gemarkung Prem soll daher in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Prem einbezogen werden, um die angestrebte Wohnbebauung zu ermöglichen und auch die künftige Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes zu erhalten.

Das geplante Bauvorhaben (Wohnbebauung) fügt sich in die vorhandene bauliche Struktur der Umgebung ein. Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Städtebauliche, ortsplanerische oder sonstige Gründe stehen der Satzung nicht entgegen.

Sowohl die Einbezugsfläche als auch das Flurstück Nr. 273/8 der Gemarkung Prem, das für eine landwirtschaftliche Betriebserweiterung vorgehalten werden soll, werden mittels notariell beurkundetem Ankaufsrecht für den Baulandbedarf der einheimischen Bevölkerung gesichert.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung der Satzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend anzuwenden.

Grünordnung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Wegen der Lage der einbezogenen Flächen wendet die Gemeinde die Eingriffsregelung des § 1 a BauGB an.

Grundlage ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Das einbezogene Gebiet besteht aus Wirtschaftsgrünland. Es handelt sich dabei um eine Fläche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (Kategorie I) Im Zusammenhang mit der Grünordnung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt, wodurch sich der Bedarf an Ausgleich reduzieren lässt.

Hierzu zählen insbesondere

- die Durchgrünung der privaten Fläche mit standortgerechten Gehölzen
- die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück
- die Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen, Zufahrten u.ä.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die Ermittlung der Eingriffsschwere (Typ B) ein Kompensationsfaktor von 0,2. Bei einer Gesamtfläche von 1150 Quadratmetern ergibt sich ein Kompensationsumfang von 230 Quadratmetern. Durch Festsetzung einer bis zu acht Meter breiten Ortsrandein Grünungsfläche (insgesamt 280 Quadratmeter) kann der Ausgleich auf der einbezogenen Fläche vorgenommen werden.

Der kommunale Landschaftsplan der Gemeinde Prem steht der Einbeziehungsatzung nicht entgegen.

Aufgestellt:
Steingaden, den 12.04.2004
geändert: 29.09.2005
geändert : 05.01.2006

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
I.A.


Krönauer

Einbeziehungssatzung
Gemeinde Prem
Teilfläche Fl.-Nr. 273/7 (ehemals Teilfläche aus Fl.-Nr. 273/3)
Gemarkung Prem

Planteil

Entwurf vom 12.04.2004,
geändert am 29.09.2005,
geändert am 05.01.2006


Planzeichen:

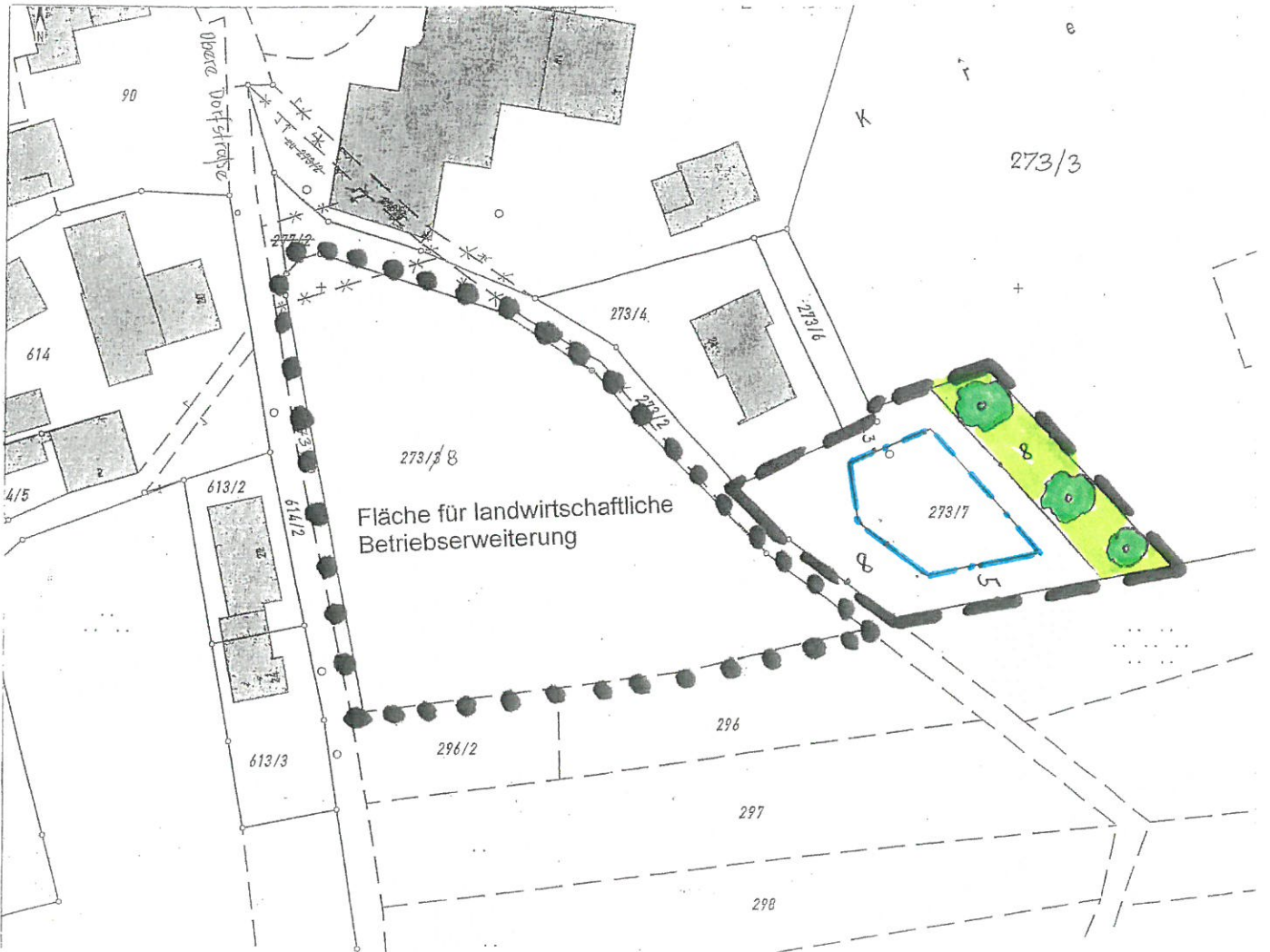
 Geltungsbereich

 Vorbehaltsfläche für landwirtschaftliche
Betriebserweiterung

 Baugrenze

 Private Grünfläche
(Ortsrandeingrünung)


 Zu pflanzende Bäume
ohne Lagefestsetzung



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss am 02.03.2004
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 30.11.2005 bis einschließlich 30.12.2005 gegeben (§ 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24.06.2005 bis 24.07.2004 und vom 30.11.2005 bis 30.12.2005 (§ 34 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 13 Nr. 3 BauGB)
4. Satzungsbeschluss am 31.01.2006
5. Genehmigung am 23.03.2006 (Az. 610-2; Sg. 40 Nr. 12)

Prem, den 07.06.2006

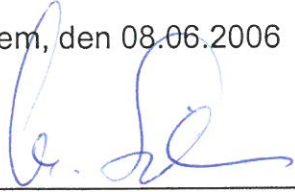


1. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung der Einziehungssatzung am 08.06.2006
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 08.06.2006

Prem, den 08.06.2006



1. Bürgermeister

