

Einbeziehungssatzung „Krautgärten“ Gemeinde Icking, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Fassung vom 13.05.2024
Geändert am: 25.03.2025

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 352, 353 (TF), 353/2 (TF), 354, 355 (TF) und 897 (TF), Gemarkung Icking (Fläche ca. 0,65 ha).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Icking vom 16.08.1994 stellt das westlich der Straße „Krautgärten“ liegende Plangebiet im Norden (Flurnummern 352, 353 (TF), 353/2 (TF), 354, Gemarkung Icking) als Dorfgebiet (MD) mit Grünfläche im Westen dar. Hier kommt der vorliegenden Satzung mit Blick auf die vorhandene Bebauung feststellender Charakter zu (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1).

Der südliche Teil des Planbereiches (Teilflächen der Flurnummern 355 und 897, Gemarkung Icking) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet mit einem kleinen Anteil an Wald im Westen dargestellt. Da hier auch im westlichen Teil eine Bebauung vorgesehen ist, werden diese Flächen mit der vorliegenden Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3).

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Irschenhausen der Gemeinde Icking westlich der Straße „Krautgärten“ und umfasst dort die Flurstücke 352, 353 (TF), 353/2 (TF), 354, 355 (TF) und 897 (TF).

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Die nördlich gelegenen Flurstücke, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt sind, sind bereits bebaut. Das Umfeld der Hauptgebäude ist teilweise Nebengebäuden bestanden und wird als Garten mit Baum- und Strauchbestand genutzt. Der westlich anschließende Wald ragt in den stärker reliefierten, baulich nicht nutzbaren Bereichen mit einzelnen Baumgruppen, die in der Einbeziehungssatzung als Wald dargestellt sind, in den Planbereich hinein. Die Gebäude mit den Hausnummern 23 und 27 unterliegen als Baudenkmäler¹ den rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzes.

Bei den beiden noch unbebauten Flurstücken 355 und 897, Gemarkung Icking, die im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen sind, handelt es sich um zur Straße „Krautgärten“ abfallende Hangflächen. In Teilen ragt hier der westlich anschließende Wald in den Planbereich. Auf der verebneten Hochfläche des Flurstückes 897, Gemarkung Icking (liegt westlich außerhalb des Geltungsbereiches) liegt der ehemalige, nicht mehr ge-

¹ Krautgärten 23 (D-1-73-130-16): Ehem. Bauernhaus, jetzt Landhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und zweiseitiger Laube, im Kern 3. Viertel 18. Jh., 1908 verändert.
Krautgärten 27 (D-1-73-130-17): Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit verschaltem Blockbau-Obergeschoss und Laube, bez. 1791.

nutzte Wasserbehälter² der Gemeinde Icking, der sich heute als Wiesenbrache darstellt. Das gemähte Umfeld leitet zu dem vormals verbuschten Hangbereich über (vgl. dazu auch die Bestandsbeschreibung zur Eingriffsregelung).

5. Planungsziel und Festsetzungen

Für das Grundstück 897, Gemarkung Icking lag bereits in der Vergangenheit ein Vorbescheid für eine Wohnbebauung vor, der jedoch heute keine Gültigkeit mehr besitzt. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, für das genannte Grundstück eine Bebauung in ähnlicher Art und Weise wie benachbart (Krautgärten 15) zuzulassen. Die vom Flächenbesitzer vorgelegte und mit der Gemeinde abgestimmte Planung bildet hierzu die Grundlage. Zu diesem Zweck wird mit der vorliegenden Satzung der in der Planzeichnung dargestellte räumliche Geltungsbereich in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen.

Während auf den bereits bebauten Parzellen der bauliche Bestand sowie wertvoller Baum- und Grünbestand in ihrem aktuellen Umfang planerisch gesichert werden sollen, wird auf dem Flurstück 897, Gemarkung Icking mit der festgesetzten Baugrenze die Lagepositionierung des Hauptgebäudes im Anschluss an den ehemaligen Wasserbehälter im westlichen, nicht zu steilen Teil des Grundstückes sichergestellt.

Um das Maß der baulichen Nutzung festzulegen, werden Baugrenzen festgesetzt, die sich außerhalb des noch nicht bebauten Grundstückes Fl.Nr. 897, Gemarkung Icking eng am vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe stellt sicher, dass sich die zukünftige Wohnbebauung in ihrer Dimensionierung nicht über die üblichen Höhen einer 2-geschossigen Bebauung mit guter Wärmedämmung hinausragt.

Um in dem reliefierten Gelände eine geordnete Niederschlagswasserversickerung sicherzustellen, wurden umfängliche Festsetzungen zu Vorkehrungen vor Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen in die Satzung aufgenommen.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, den im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestand, bei dem es sich teilweise um eine Auskragung des westlich gelegenen Waldes handelt, zu erhalten. Darüber hinaus sind 2 größere, frei stehende Laubbäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Gleichfalls soll mit der Festsetzung von privaten Grünflächen im Übergang zum Wald ein Ausufer der Bebauung in den Wald vermieden werden.

Zudem ist auf dem Flurstück 897, Gemarkung Icking die teilweise Wiederherstellung des Gehölzbestandes vorgesehen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Krautgärten gegeben. Geplante Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind 2 Baudenkmäler (Krautgärten 23 und Krautgärten 25) vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen und in den Plan übernommen wurden.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzu-

² Der neue Wasserbehälter befindet sich benachbart zum alten Wasserbehälter auf Flurnummer 900/2, Gemarkung Icking.

wenden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom BayStMLU ergänzten Leitfa-
den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitpla-
nung“ behandelt.

Bestand und Bewertung (vgl. Karte 1)

Der Bestand und die Bewertung nach Bayerischer Kompensationsverordnung sind in Karte 1
„Bestand und Bewertung“ dargelegt. Die bereits bebauten Grundstücke in dem nördlich ge-
legenen Dorfgebiet können als strukturreiche Gärten zusammengefasst werden, zumal dort
mit der vorliegenden Planung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst wer-
den. Hier wird der vorhandene Bestand in engen Baugrenzen gefasst und weitere grünord-
nerische Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Waldstrukturen und Einzelbäumen gesetzt.

Demgegenüber ragt der ehemalige Hochbehälter, der sich heute als mit Brombeerbewuchs
(G12, 5 WP) darstellt, ebenso in den Planbereich wie ein gemähter Wiesenstreifen (G 211, 6
WP). Das am Hang ehemals vorhandene Gebüsch (B112, 10 WP) wurde auf den Stock ge-
setzt. Der auf den Flurstücken 355 und 897 liegende Laubmischwald (L63, 12 WP) wird als
zu erhalten festgesetzt.



*Foto oben linke Seite: im Bereich des ehemaligen Wasserbehälters ist in dem ehemals gemähten
Bereich eine Brachfläche mit Fichten- und Buchenaufwuchs, Brombeeren, Zwergmispel, Vogelbeere
und Waldreitgras entstanden.*

*Foto oben rechte Seite: Dem Wasserbehälter vorgelagert befindet sich eine regelmäßig gemähte Wie-
se, in der sich mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit benachbarten Waldarten mischen.*



*Foto oben linke Seite: im Hangbereich wurde das in Sukzession entstandene Gebüsch bis einen Strei-
fen zum Nachbargrundstück (Krautgärten Nr. 15) auf den Stock gesetzt. Charakteristische Gehölze
sind Hasel, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Vogelbeere, Brombeere. Der Bodenbewuchs besteht über-
wiegend aus Brombeeren und Buschwindröschen.*

*Foto oben rechte Seite: Aus dem großflächigen Wald ragt zungenförmig ein Bereich mit älteren Bu-
chen in den Planbereich.*

Eingriffsfläche und Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs (vgl. Karte 2)

Als eingriffsneutrale Flächen sind die Flächen zu werten, auf denen keine Eingriffe stattfinden. Dabei handelt es sich um den nördlichen, bereits bebauten Bereich. Hier sind die vorhandenen Hauptgebäude durch die Baugrenzen im Bestand nachgezeichnet. Wertvolle Waldflächen sind als zu erhalten festgesetzt.



Darüber hinaus ist auch der festgesetzte Wald und die in Natura noch weitgehend vorhandene und zu erhaltende Gehölzbestandene südliche Randeingrünung auf Flurnummer 897 als eingriffsneutral zu werten. Demgegenüber ist die 20 m breite, östlich gelegene private Grünfläche (Gehölzbestand) als Eingriffsfläche gewertet, da hier Eingriffe für Stellplätze und eine Zuwegung zum Haus zulässig sind und der Gehölzbestand auf dieser Fläche entfernt wurde. Zudem entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die erstmalige Bebauung mit Gestaltung eines Gartens im Hangbereich auf Teilflächen

der Flurnummern 897, Gemarkung Icking. Es ist von Veränderungen auszugehen, die in etwa denen des südlich benachbarten Grundstückes (Krautstraße Nr. 15, vgl. Foto linke Seite) entsprechen.

Entsprechend ist die Eingriffsfläche in Karte Nr. 2 abgegrenzt. Aus der ermittelten GRZ und einem Abschlag für die grünordnerischen Maßnahmen³ ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 1.946 Wertpunkten.

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich im Umfang von 1.946 Wertpunkten wird auf dem Flurstück 454 Gemarkung Icking als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) festgesetzt. Der vorhandene Bestand und die Planung, die im vorliegenden Fall aus einer Waldrandentwicklung besteht, sind in den Karten Nr. 3a (Bestand) und Nr. 3b (Planung) dargestellt.

Um den Waldrand anzulegen, sind wie in Karte Nr. 3b dargestellt ein mindestens 5 m breiter Waldrand aus heimischen Sträuchern anzupflanzen, der auch das Großseegegnried im Norden einschließt und sich dort entsprechend verbreitert.

Artenschutz

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die Vorprüfung des speziellen Artenschutzes ergab, dass durch die Planung weder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch europäische Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sind bzw. keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, sofern die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt.

³ Aufgrund der Forderung der Forstbehörde in der 1. Beteiligung wurde nun eine 20 m breite private Grünfläche auf Flurnummer 879, Gemarkung Icking in die Satzung aufgenommen, die aufgrund der Tatsache, dass hier die Errichtung einer Doppelgarage und einer Zuwegung zum Wohngebäude zulässig ist, weiterhin als Eingriffsfläche gewertet wird, wenngleich ein Teil der Fläche als Gehölzbestand zu gestalten ist. Um den zuletzt genannten Aspekt zu berücksichtigen, wird nun von einem Abschlag für Maßnahmen zur Vermeidung von 20 % des ermittelten Ausgleichsbedarfes ausgegangen.

Gemeinde Icking, den

.....
1. Bürgermeisterin Verena Reithmann



Eingriffsermittlung

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand gemäß BayKompV

- P 22 Strukturreiche Gartenflächen mit Gebäude (7 WP)
- L 63 Laubwald (12 WP)
- B 112 Gebüsch (10 WP)
- G 211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)
- G 12 Grünlandbrache (5 WP)

2. Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

Eingriffsermittlung

zur Einbeziehungssatzung "Krautgärten", Gemeinde Icking

Gemeinde Icking
Mittenwalder Straße 6
80057 Icking

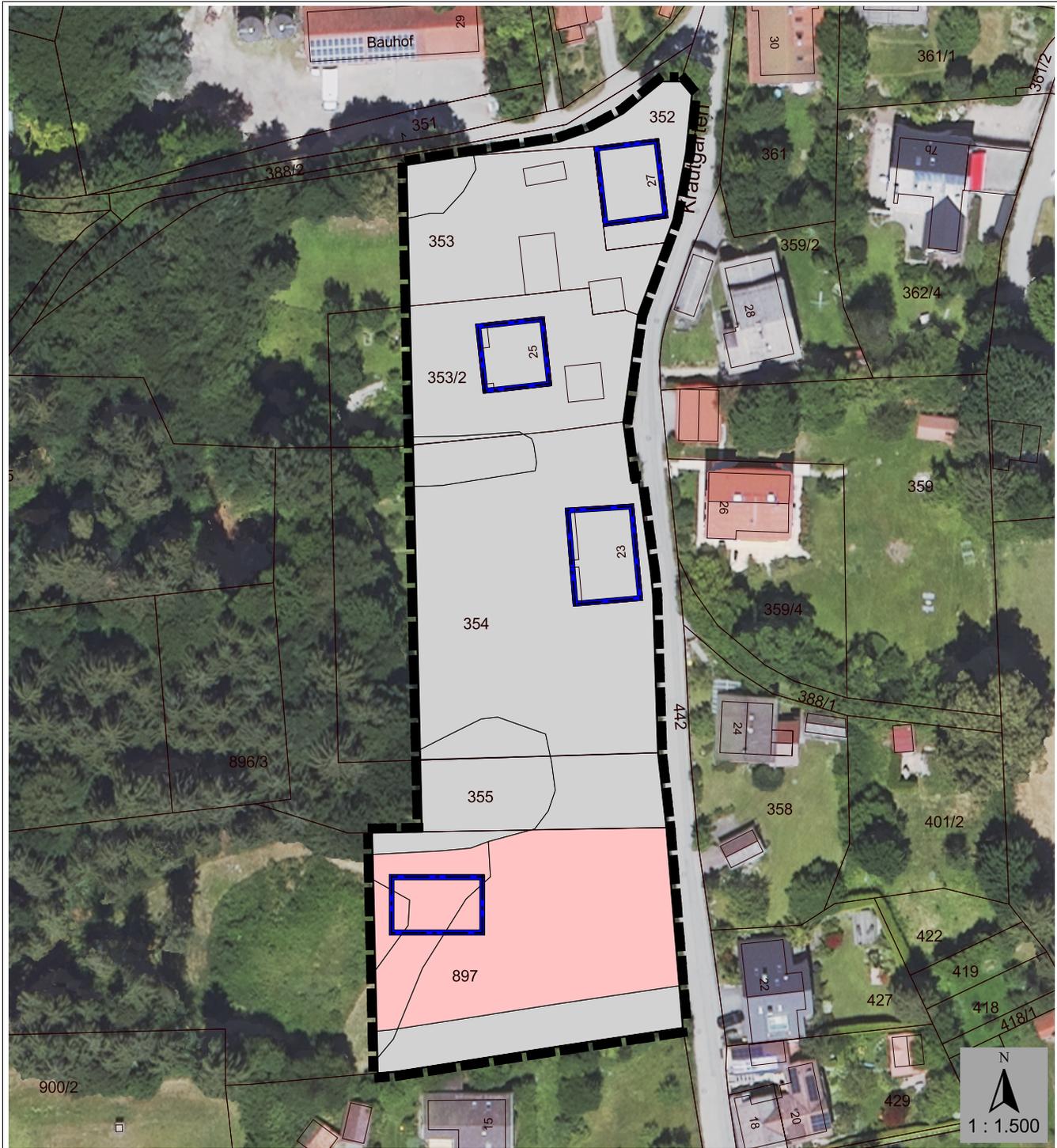
U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08178 / 9200 - 0
Fax: 08178 / 9200 - 50
Internet: www.icking.de



Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Eingriffsermittlung

Karte 2: Eingriffsermittlung

1. Eingriffsermittlung

- Eingriffsneutrale Flächen (ohne Veränderung)
 - Eingriffe in Natur und Landschaft
- 1.080 m² B 112 Gebüsch * 10 WP * GRZ 0,19 = 2.052 WP
 287 m² G 211 Grünland * 6 WP * GRZ 0,19 = 327 WP
 57 m² G 12 Grünlandbrache * 5 WP * GRZ 0,19 = 54 WP
-
- Kompensationsbedarf: 2.433 WP
- Abzgl. 20 % für Vermeidung / Minderung : 487 WP
-
- Finaler Kompensationsbedarf: 1.946 WP**

2. Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

Eingriffsermittlung

zur Einbeziehungssatzung "Krautgärten", Gemeinde Icking

Gemeinde Icking
 Mittenwalder Straße 6
 80057 Icking

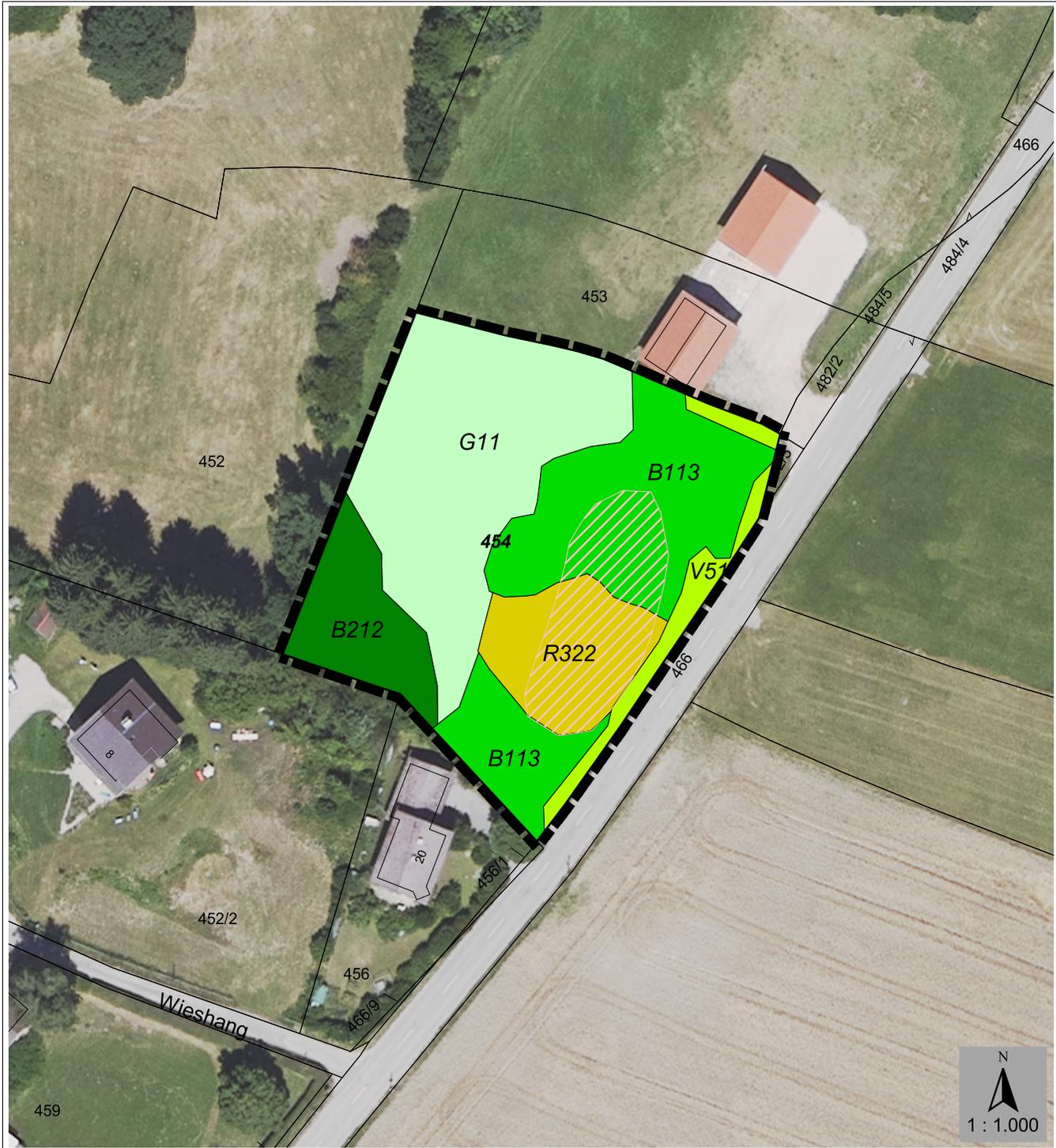
U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf

Tel.: 08178 / 9200 - 0
 Fax: 08178 / 9200 - 50
 Internet: www.icking.de



Tel. 08179 / 925541
 Fax 08179 / 925545
 www.buero-u-plan.de





Eingriffsermittlung

Karte 3a: Ausgleichsplan
(Bestand Vegetation Ausgleichsfläche)

1. Aktueller Vegetationsbestand gemäß BayKompV

- Intensiv genutztes Weidegrünland (G11, 3 WP)
- Feldgehölz, heimische Arten (B212, 10 WP)
- § Sumpfgewässerbüsch (B113, 11 WP)
- § Großseggenried eutropher Gewässer (R322, 12 WP)
- Straßenbegleitgrün (V51, 3 WP)

2. Sonstige Planzeichen

- § Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG
- Biotope gemäß amtlicher Kartierung
- 454 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

Eingriffsermittlung

zur Einbeziehungssatzung "Krautgärten", Gemeinde Icking

Gemeinde Icking
Mittenwalder Straße 6
80057 Icking

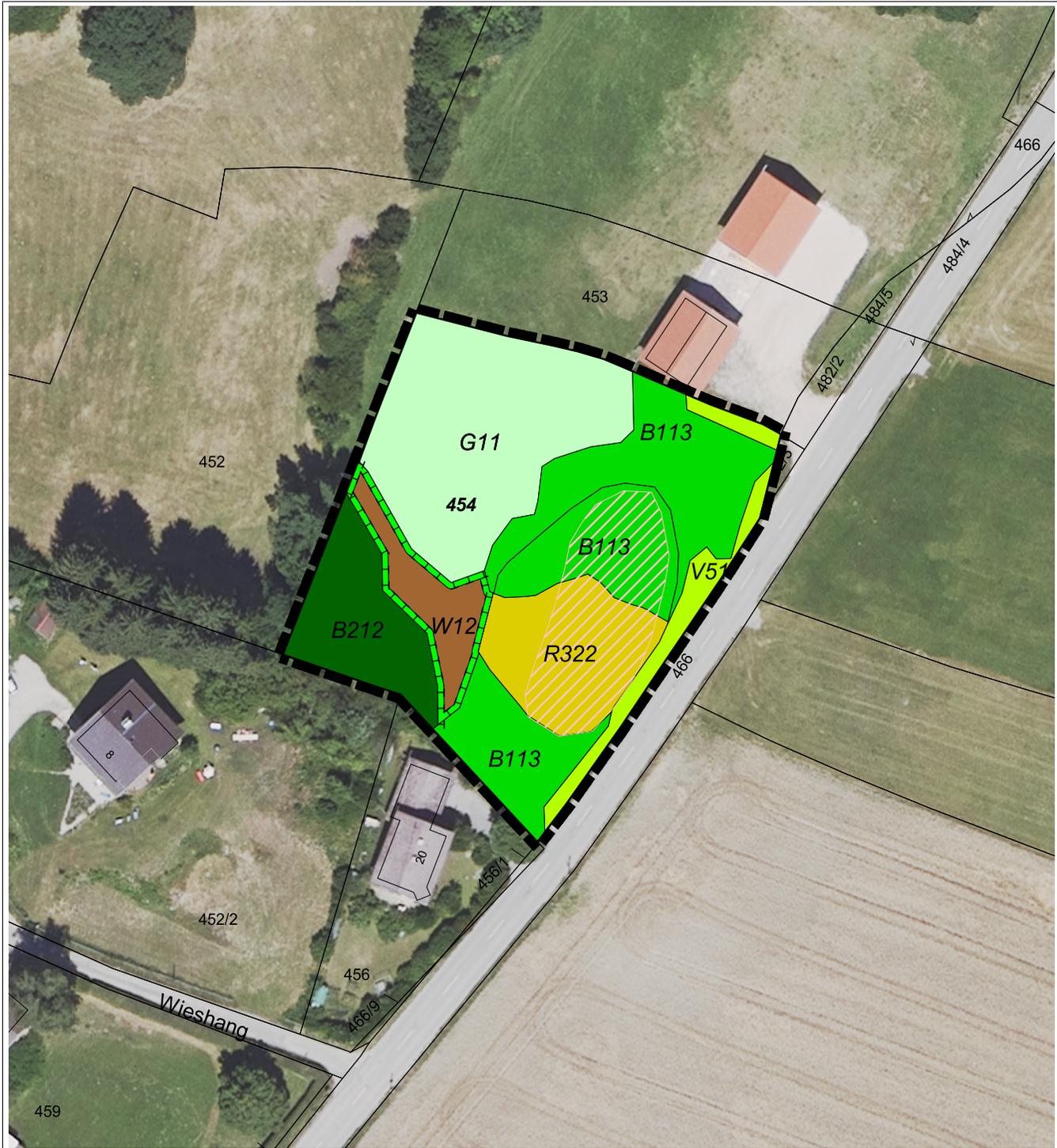
U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08178 / 9200 - 0
Fax: 08178 / 9200 - 50
Internet: www.icking.de



Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Eingriffsermittlung

Karte 3b: Ausgleichsplan (Planung Ausgleichsfläche)

 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FINr. 454, Gemarkung Icking, Fläche 325 m².

- Zielsetzung:
- Entwicklung eines Waldrandes (W12),
 - Schutz des Großseggenriedes (R322) vor Nährstoffeintrag
- Durchzuführende Maßnahmen:
- Pflanzung eines mindestens 5 m breiten Waldrandes (W12) aus heimischen Gehölzen im Anschluss an das Feldgehölz.
- Erreichte Aufwertung:
- W12: (9 WP - 3 WP) x Fläche 325 m² = 1.950 WP

2. Aktueller und geplanter Vegetationsbestand gemäß BayKompV

-  Intensiv genutztes Weidegrünland (G11, 3 WP)
-  Feldgehölz, heimische Arten (B212, 10 WP)
-  Sumpfgebüsch (B113, 11 WP)
-  Großseggenried eutropher Gewässer (R322, 12 WP)
-  Straßenbegleitgrün (V51, 3 WP)
-  Waldrand (W12, 9 WP)

3. Sonstige Planzeichen

-  Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG
-  Biotope gemäß amtlicher Kartierung
-  Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

Eingriffsermittlung

zur Einbeziehungssatzung "Krautgärten", Gemeinde Icking

Gemeinde Icking
Mittenwalder Straße 6
80057 Icking

U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08178 / 9200 - 0
Fax: 08178 / 9200 - 50
Internet: www.icking.de



Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de

