



Gemeinde Hutthurm

Rathausplatz 1, 94116 Hutthurm

ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AUBERG“

3. Änderung – Begründung

Entwurf: 08.03.2019

Endausfertigung: 22.05.2019

Anlage 1 – Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Herr Landl beantragte die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Auberg“ in süd-östlicher Richtung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 643 Tfl. um eine Bauparzelle. Als noch nicht bebaute Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung können folgende Flurnummern oder Teilflächen angesehen werden.

Fl.Nr. 760 TF

Fl.Nr. 763 TF

Fl.Nr. 763/1

Fl.Nr. 771/1

Die Flächen stehen nicht zur Verfügung (fehlenden Kauf-bzw. Tauschabsichten, Eigenbedarf oder mittelfristige Bebauung der Eigentümer).

Weiter vorhandene Potenziale im Geltungsbereich können z.B. durch Aktivierung leerstehender Gebäude oder bauliche Verdichtung nicht ausgeschöpft werden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Dem Gebot der Innenentwicklung soll daher, und um eine weitere Ausuferung des Ortsrands städtebaulich entgegen zu wirken, durch eine geordnete Erweiterung Rechnung getragen werden.

Die noch vorhandenen Baulücken gliedern den Ortsteil und bilden eine gute Durchgrünung, was dem Dorfcharakter Rechnung trägt und den Ortsteil von klassischen Siedlungsgebieten abhebt.

Die geplanten Erweiterungen liegen am süd-östlichen Ortsrand von Auberg. Das Grundstück wird als Hühnerauslauf und als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen befinden sich Flächen, welche bereits als Bauflächen in der Satzung aufgenommen wurden. Das Areal fällt von West nach Ost ab. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an, welchen in 150 m dichte Waldflächen folgen.

Im Süden folgen ebenso nach Grünlandflächen dichte Waldstrukturen (25 m). Das Vorhaben ist somit von der freien Landschaft kaum einsehbar. Die Vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,1 ha auf.

2. Planung

Die geplanten Erweiterungen liegen am süd-östlichen Ortsrand von Auberg. In den Planungen wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden Landwirtes berücksichtigt. Bestehende Wohnbebauung befindet sich in geringerem Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Bereichen (Stallungen, Silos).

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das vorhandene Straßennetz, Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen, ist ausreichend. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über bestehende Straßen.

3.2 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung ist als gesichert anzusehen.

3.3 Fernmeldeleitungen

Die Versorgung durch die Telekom ist als gesichert anzusehen.

3.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung durch den ZAW Donau-Wald ist als gesichert anzusehen.

3.5 Wasserwirtschaft

3.5.1 Wasserversorgung

Diese erfolgt über zentral über das öffentliche Leitungsnetz durch die Gemeinde und ist in ausreichende Menge und Qualität gesichert. Eventuell notwendige Druckerhöhungsanlagen sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen und zu unterhalten.

3.5.2 Abwasserbeseitigung

Der Hausanschluss an die öffentliche Kanalisation ist auf Kosten des Bauwerbers herzustellen und zu unterhalten, ebenso eine eventuelle notwendige Hebeanlage. Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage geregelt.

3.5.3 Oberflächenwasser/Regenwasser

Ein Anschluss an die Regenwasserkanäle ist mit der Gemeinde abzustimmen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser über geeignete Sickermaßnahmen, wie Sickerschächte, Rigolen etc. auf dem Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Eine Einleitung in Nachbargrundstücke oder die öffentliche Straßenentwässerung (offen oder geschlossen) ist nicht zulässig.

Ferner werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Brauchwassernutzung im Gebäude und Garten
- Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsfläche auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

3.5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde.

3.6 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Auberg“, Markt Hutthurm, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Grünordnerische Festsetzungen

In der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung werden dem Stand der aktuellen Städtebau- und Umweltplanung entsprechend grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Verbot tiefgruppenschädigender Bauteile, hier Sockelmauer bei Zäunen ist unzulässig
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge in PKW-Stellflächen

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen.

Die Pflanzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen nach Art. 48 AGBGB und Nachbarrecht sind einzuhalten.

Durchführung einer Umweltprüfung

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist lt. §3 Anwendungsbereich Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht erforderlich.

Es bestehen auch keine "Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter." (§ 13a Abs.1 BauGB)

"(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...)
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...)
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". (§1 BauGB).
Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung und in deren Einflussbereich sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Bestandsaufnahme – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bei der überplanten Fläche der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche und ein Hühnerfreigehege am Ortsrand von Auberg. Gehölzbestände bleiben erhalten (Kategorie I). Nördlich grenzt ein Privatgarten an. Südlich folgt ein dichter Waldbestand: Im Westen befinden sich bereits bebaute Bereiche. Östlich folgt landwirtschaftliche Nutzfläche, welche von Gehölzstrukturen eingegrenzt sind.

Wasserflächen oder lineare Gewässer sind nicht vorhanden. Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände aufgrund der geringen Größe eine untergeordnete Rolle. Eine Nutzung für die Naherholung findet auf der Fläche nicht statt.

Die Einstufung der anderen Schutzgüter sieht wie folgt aus:

- Boden: Kategorie II (anthropogen überprägter Boden)
- Wasser: Kategorie II (hoher, intakter Grundwasserflurabstand)
- Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie II (Ortsrandbereich)

Somit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie I und 3 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie II.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen ist der Faktor 0,5 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes, der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Als Eingriffsfläche wird der Bauraum mit nahe angrenzendem Garten angenommen, mit welchem die GRZ eingehalten werden kann. Weitere Privatgartenflächen werden nicht als Eingriff angesehen.

Eingriffsfläche	ca.	686	qm
Kompensationsfaktor		0,50	
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf Flur-Nr.: 1485	ca.	343	qm

Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden auf den Grundstücken des Eingriffs nachgewiesen.

Fläche: **Teilfläche Flur-Nr.: 643, Gemarkung München**

Vegetationsbestand: intensiv genutzte Wiesenfläche

Entwicklungsziel: artenreiche Frischwiese mit extensiv genutztem Streuobstbaumbestand

Flächengröße: ca. 343 qm

Aufwertungsfaktor: 1,00

Ausgleichsfläche: ca. 343 qm > erforderliche Fläche von 343 qm

Maßnahmen: siehe Satzung

Die Maßnahmen in den Ausgleichsflächen sind spätestens in der dem Zeitpunkt des Eingriffs folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahme wird der unteren Naturschutzbehörde angezeigt, die eine Abnahme vornimmt (Herstellungskontrolle).

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Festsetzungen rechtsverbindlich festgelegt. Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG werden die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet.

4. Emissionen

Landwirtschaft: Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierende Beeinträchtigungen v. a. in Form von Lärm, Staub, Geruch und außergewöhnliche Betriebs- und Arbeitszeiten sind als ortsüblich zu dulden.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

(Siegel)

Hermann Baumann

1. Bürgermeister