

Gemeinde Hausham



Kombinierte Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung

„Nähe Fehnbachstraße“ Begründung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
mit Grünordnung



Architekturbüro H. Meier

Architekt + Stadtplaner
Oskar-von-Miller-Str. 34
83714 Miesbach
Tel. 08025/890890
Fax 08025/890888

h.meier@architektmeier.de

1. Anlass zur Aufstellung

Anlass zur 2. Änderung der kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung ist der Antrag des Grundeigentümers, auf der Fläche ein Wohngebäude neu zu errichten.

2. Lage, Geltungsbereich

2.1. Lage und Beschaffenheit

Das Gebiet liegt am Ortsrand von Agatharied im Geltungsbereich der Kombinierten Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Nähe Fehnbachstraße“. Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.



Auszug aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung

2.2. Räumliche Begrenzungen

Der Geltungsbereich der Änderung begrenzt sich räumlich auf eine Teilfläche der Flurnummer 12, Gemarkung Hausham und ist zeichnerisch dargestellt.

2.3. Größe des Geltungsbereichs

Die Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung beträgt ca. 0,1 ha. Der Geltungsbereich der Satzung wurde im Westen etwas verkleinert. Damit bleibt die kleine Baumallee außerhalb des Geltungsbereichs im Außenbereich.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).
- Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

3.2 Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hausham enthalten und weist derzeit für das Gebiet „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus.

3.3 Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ an.

3.4 Bewertung des Plangebietes

Die Änderungsfläche des Plangebietes wird derzeit als intensives Grünland landwirtschaftlich genutzt.

3.4.1. Eingriff in den Landschaftsraum und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzes dar, der wenn möglich an „Ort und Stelle“ ausgeglichen werden sollte. Sofern dies nicht möglich ist, sollten auch mögliche Ersatzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

Im Folgenden werden die gegenwärtigen von Veränderungen betroffenen Landschaftspotentiale bewertet und die gegebenenfalls durch die Planung entstehenden Konflikte aufgeführt. Anschließend werden die zur Verhinderung oder Minderung der Eingriffsfolgen notwendigen Maßnahmen und Ziele genannt.

3.4.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Bewertung

Das biotische Potential der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist als gering einzustufen. Es gibt für das Plangebiet keine Nachweise über das Vorkommen von Rote-Liste-Arten. Auch die Ausstattung des Naturraums lässt keine besonders geschützten Arten erwarten. Besondere Lebensräume, die eine Besiedelung mit seltenen Arten ermöglichen, sind in der Umgebung nicht vorhanden. Daher ist das Vorkommen einer geschützten Art mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Konflikt

Der Verlust des Lebensraumes der Nutzwiese stellt einen geringen Eingriff dar.

Maßnahmen

Der Eingriff hinsichtlich der Bebauung der Wiesenfläche wird durch mehrere Maßnahmen ausgeglichen:

- Durchgrünung des Bebauungsgebietes
- Pflanzbindungen im Sinne einer standortgerechten Auswahl von Arten für die Freiflächen

3.4.3. Schutzgut Boden

Bewertung

Der Boden wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen liegt nicht vor.

Konflikt

Mit der Versiegelung der Flächen werden wichtige Bodenfunktionen wie Wasserspeicherkapazität und Regenwasserversickerungsfläche eingeschränkt oder unterbunden.

Maßnahmen

Im Plangebiet soll der Versiegelungsanteil im nicht überbaubaren Bereich beschränkt werden. Um die Versiegelungsrate möglichst gering zu halten, d.h. die Bodenfunktionen, insbesondere die Regenwasserversickerung, so wenig wie möglich einzuschränken, sind Stellplätze und Zufahrtsstraßen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen und Rasenfugenpflaster herzustellen. Durch Baumaßnahmen entfernter Oberboden ist auf dem Grundstück wieder einzubauen.

3.4.4. Schutzgut Wasser

Bewertung

Es sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Wasserschutzgebietszone.

Es handelt sich um ein Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasser-Flur-Abstand.

Konflikt

Mit der Versiegelung der Flächen werden wichtige Bodenfunktionen wie Wasserspeicherkapazität und Regenwasserversickerungsfläche eingeschränkt oder unterbunden.

Maßnahmen

Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Auf dem Grundstück zu versickernde Oberflächenwasser sind über den bewachsenen Oberboden flächenhaft zu versickern.

3.4.5. Schutzgut Klima und Luft

Bewertung

Es handelt sich um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Konflikt

Mit der Überbauung und Versiegelung des Plangebietes entfällt ein Großteil der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet

Die geplanten Gebäude und versiegelten Flächen strahlen tagsüber gespeicherte Wärme nachts wieder ab, tragen also zu einer erhöhten Wärmespeicherung und -abstrahlung bei und verschlechtern das bestehende Mikroklima.

Maßnahmen

Die Verschlechterung des lokalen Kleinklimas durch Aufheizung wird durch verschiedene Maßnahmen so weit wie möglich reduziert:

Durch Verwendung nicht vollständig versiegelnder Materialien (s. auch Bodenpotential) wird das Aufheizen der Fläche gemindert.

3.4.6. Schutzgut Landschaftsbild/Erholungswert

Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund der Größe keinen Erholungswert und ist für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. Es handelt sich um einen bestehenden Ortsrandbereich mit bereits eingewachsenen Strukturen

Konflikt

Mit der Erweiterung des bebauten Ortsrandes wird das Landschaftsbild nur sehr gering verändert.

Maßnahmen

Es werden Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und privaten Grünflächen getroffen.

3.5 Ausgleichsflächenberechnung

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Liste 1)

Schutzgut	Bereich 1 (intensiv genutztes Grünland)
Arten und Lebensräume	Gering +
Boden	Mittel -
Wasser	Mittel -
Klima und Luft	Gering +
Landschaftsbild	Mittel +

In der gesamtheitlichen Betrachtung handelt es sich um ein Gebiet von **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist der **Kategorie II** zuzuordnen.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist das Planungsgebiet nach der Eingriffsschwere dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – GRZ <0,35) zuzuordnen.

Demnach ist die Fläche mit dem Faktor 0,5 – 0,8 auszugleichen.

Da die geplante GRZ mit 0,18 nur ca. halb so groß wie der Grenzwert der Matrix ist, die landwirtschaftliche Fläche derzeit intensiv genutzt wird und Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung getroffen werden, wird als Ausgleichsfaktor 0,5 angesetzt.

Für Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, dieser Ausgleich wird daher außerhalb des Planungsgebiets stattfinden. Die dafür benötigte Fläche berechnet sich wie folgt:

3.6 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.

Festlegung des Kompensationsfaktors:

Planungsgebiet	
Intensiv genutztes Grünland	
Gebiet mittlerer Bedeutung	Kategorie II
Niedriger Versiegelungsgrad	Typ B

Matrix All empfiehlt einen Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Aufgrund der oben beschriebenen Schwere des Eingriffs und der gewählten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 gewählt.

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Planungsgebiet	0,10 ha
Faktor	0,5
Ausgleichsfläche	0,05 ha
Ausgleichsfläche gesamt	0,14 ha

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Der Planbereich grenzt mit seinem Geltungsbereich an nachfolgende geplante oder bestehende Nutzungen an:

- im Westen an die sich im Außenbereich befindlichen Grundstücke FlNr. 12/3 und 14, welche mit vereinzelter, gewerblich genutzten Gebäuden bebaut sind.
- im Norden an landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten an Wohnbebauung im Geltungsbereich der Satzung
- im Süden an Wohnbebauung

4.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Privatstraße von der Fehnbachstraße aus.

Die Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsversorgung ist bereits vorhanden.

4.2 Baugrund

Die Geländeoberfläche des Baufelds ist in sich nahezu eben.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Nutzungskonzept

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche soll für Wohnnutzung in Form eines kleinen Einfamilienhauses genutzt werden.

5.2. Bebauungskonzept

Die vorgesehene Satteldachbebauung ergänzt die bestehenden vier Wohngebäude und schließt die Bebauung zu dem natürlichen Graben im Westen hin ab.

Es entsteht so ein harmonischer Übergang von bebauten zu unbebauten Flächen und ein verständlicher und nachvollziehbarer Abschluss des Ortsteiles.

5.3 Verkehrskonzept, Stellplatzkonzept

Die Erschließung erfolgt über die private Zufahrt, Garagenstellplätze können am Gebäude errichtet werden.

5.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Für den Geltungsbereich der Satzung wurde eine integrierte Grünordnung miteingeplant. Es wurde darauf geachtet, dass die allgemeinen ökologischen und städtebaulichen Ziele durch eine geeignete Grün- und Landschaftsplanung unterstützt und gestärkt werden und den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Baugebietes unterstützen.

6. Festsetzungen in der Satzung

6.1 Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der Hauptgebäude in Quadratmeter wird für die jeweiligen Baufenster festgelegt.

6.1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht sind Regelungen erforderlich, die ein homogenes Erscheinungsbild entstehen lassen. Für die Wandhöhen wurden Höchstmaße festgesetzt um die Höhenentwicklung am Ortsrand nach oben hin zu begrenzen.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur. Um ein der Situation gerecht werdendes städtebauliches Gesamtkonzept zu erhalten, wurden enge Baugrenzen gezogen. Hierdurch kann den Belangen der Stadt- und Landschaftsplanung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

6.2 Garagen

Garagen und Stellplatzüberdachungen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und deren Baugrenzen zulässig.

6.3 Festsetzung zur Baugestaltung

6.3.1 Dächer:

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hausham.

7. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes, Außenanlagen

7.1 Grünflächen

Um die Schwere des Eingriffs bereits im Plangebiet zu reduzieren, wurden private Grünflächen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Oberflächengestaltung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, wurde festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind.

7.3 Pflanzungen

Alle Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Obstbäumen durchzuführen. Mindestgrößen wurden in der Satzung festgesetzt.

8. Kosten

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde ergeben sich durch die Aufstellung der Satzung nicht, bzw. werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Miesbach, den

Hausham, den

.....

Hans Meier
Architekt - Stadtplaner

.....

Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister