

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen (Umweltbericht)

zur 1. Änderung
der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Nagelbachstraße“
der Gemeinde Hausham

1. Kurzdarstellung wichtiger Ziele der Satzung

Durch geeignete Festsetzungen soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in die angrenzende Bebauung integriert werden. Mit der Aufnahme des Grundstücks Flur-Nr. 857/11 in den Geltungsbereich der Satzung wird klargestellt, dass dieses Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist. Der Nagelbach bildet hier, nach Rücksprache mit der Unteren Baubehörde am Landratsamt Miesbach, die natürliche Grenze zwischen Innen- und Außenbereich.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem erstmaligen Erlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Jahr 2001 wurde eine ca. 968 m² große Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 805/3 in den Innenbereich einbezogen.

Das Baugrundstück war bereits früher mit einem Holzwohnhaus bebaut, das nach 1999 abgebrochen wurde. Das Baugrundstück war durch diese frühere Nutzung bereits „vorbelastet“.

Auf dem Baugrundstück Flur-Nr. 805/3 sind bereits Baugrenzen für ein zulässiges Wohngebäude festgesetzt. Diese Baugrenzen sollen durch Baugrenzen für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer geringfügig höheren Grundfläche ersetzt werden. Die bebaute und mit Baukörpern versiegelte Fläche erhöht sich mit der Satzungsänderung von 140 m² auf 154,05 m² für das Wohngebäude zuzüglich der Flächen für Garage und Carport mit 68 m².

Auswirkungen der Satzungsänderung auf die Schutzgüter:

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME
SCHUTZGUT WASSER
SCHUTZGUT BODEN
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT
SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Mit der Satzungsänderung wird eine zusätzliche Versiegelung von Flächen zugelassen. Allerdings ist aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)
SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter ist durch die Satzungsänderung nicht erkennbar.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei der Nichtdurchführung der Änderung kann das bisher festgesetzte Gebäude errichtet werden. Der Umweltzustand ändert sich hier insoweit, als ein geringfügig kleinerer Baukörper errichtet würde.

Die Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstücks Flur-Nr. 857/11 richtet sich auch ohne Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB.

4. Planungsalternativen

Die städtebauliche Satzung und damit das Baurecht völlig aufzuheben, bedeutet eine ungewollte ortsplanerische Kehrtwendung, die zudem aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht geboten ist.

Durch die geringfügige Erhöhung des Grads der Versiegelung wird eine bessere Nutzbarkeit des Hauptgebäudes und damit des Grundstücks erreicht, da statt einer Wohneinheit zwei Wohneinheiten errichtet werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Ausweitung der Baugrenzen bedeutet eine geringfügige Erhöhung des mit dem erstmaligen Erlass der Satzung entstandenen Eingriffs. Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Bauantragsstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Umweltbelange erfolgt durch die Beteiligung und Beratung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Planung und Ausführung der Maßnahmen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung der Satzung erfolgt ein geringfügig umfangreicherer Eingriff in die Natur und Landschaft als bei der bisherigen Regelung. Ein zusätzliches Baurecht für das künftig im Geltungsbereich der Satzung liegende Grundstück Flur-Nr. 857/11 wird nicht geschaffen, da sich dessen Bebaubarkeit bereits bisher nach § 34 BauGB beurteilt.