

MARKT PILSTING



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „GARTENWEG“

§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fl.Nr. Tfl. 470, Gemarkung Großköllnbach

BEGRÜNDUNG / NATURSCHUTZRECHTL. AUSGLEICH

ENTWURFSFASSUNG VOM 18.03.2024

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

1. BEGRÜNDUNG

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Pilsting beabsichtigt im Ortsteil Großköllnbach, Gartenweg den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl.Nr. Tifl. 470 der Gemarkung Großköllnbach.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung geeigneter Innenentwicklungsflächen (§1a Abs. 2 BauGB) im Sinne des LEP(s. LEP (Landesentwicklungsprogramm 2020) Ziel 3.2 - „... In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst *vorrangig* zu nutzen. ...“), sowie die Ergänzung von Flächen, die bereits durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Teilflächen, in die Einbeziehungssatzung, der betreffenden Flächen in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Gartenweg Großköllnbach nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben.

Die bauliche Nutzung des südlichen Ortsrandes ist weitgehend bereits durch Wohnbebauung oder z.B. dem öffentlichen Bauten geprägt. Auf der zur Einbeziehung vorgesehenen Fläche wird daher ebenfalls nur eine Bebauung mit Wohnbebauung mit Nebengebäuden zugelassen. Der nach Süden rückende Ortsrand von Großköllnbach ist an dieser Stelle keine auffällige Erweiterung in den Außenbereich, da bereits auf vielen anliegenden Flächen Wohn- sowie auch öffentliche Bauten errichtet wurden, und die neue Parzelle nur eine Verlängerung des südlichen Abschlusses der Ortschaft bildet. Die Bebauung soll mit anschließender Eingrünung des Grundstücks einen neuen Ortsrand gegenüber der freien Landschaft bilden, welcher momentan nicht ersichtlich ist.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Gartenweg“ liegt zum Teil außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten bebauten Flächen.



Innerhalb der Grenzen der neuen Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB und es sind ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäude zulässig. Die neue Einbeziehungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Bebaubarkeit richtet sich also auch hier nach § 34 BauGB und es sind nur Wohngebäude mit Nebengebäude zulässig.

1.3. Lage und Topographie

Das Satzungsgebiet erstreckt sich südöstlich der Ortschaft Großköllnbach, von der aus auch die neue Wohngebietsfläche über den Gartenweg erschlossen wird. Im Norden und Osten schließt bestehende Bebauung an die Vorhabensfläche an. Die Fläche ist weitgehend unbewegt.

1.4. Erschließung

Die Straßen-Erschließung des Satzungsgebiets, die Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserbeseitigung sind durch vorhandene Anlagen gewährleistet. Der Schmutzwasserkanal liegt nördlich im Gartenweg.

1.5. Baudenkmäler / Bodendenkmäler (n. §9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7341-0289 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) nach Online-Auskunft vorhanden. Für die Erweiterung des Ortsbereiches wird somit eine bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig, welche vor Baubeginn, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen ist.

1.6. Umweltbericht

Ein gesonderter Umweltbericht ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht Verfahrensbestandteil. Es müssen aber Angaben nach §2a Satz 2 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Begründung beigelegt werden.

- Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird in seiner Erholungswirkung, sowie auch durch zusätzlichen Lärm nur gering belastet.

- Schutzgut Boden

Landschaftsgliederung 1:1000000

Tertiärhügelland, Iller-Lechplatte und Donautal

Bodenkarte M. 1/25000

Nr. 48 - Kolluvisole aus umgelagertem Lösslehm oder Lehm.

Das natürliche Filtervermögen des Bodens wird durch Überbauung gemindert. Der sehr ertragreiche Ackerboden wird überbaut. Durch die Anlage von privaten - extensiver genutzten - Gärten wird aber das Filtervermögen auf den nicht überbauten Bereichen erhöht. Es werden durch die neuen Baukörper keine geschützten Böden beeinträchtigt.

- Schutzgut Wasser

Durch die Errichtung der Gebäude auf der Fläche werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Beläge und Zufahrten sind so auszugestalten, dass das Regenwasser ungehindert versickern kann. (Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Wassgeb. Decke etc.)

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein (Bodengutachten) ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen. Auf die NWFreiV, TrennGW und TRENNOG wird hingewiesen.

- Schutzgut Arten / Lebensräume

PnV : Hexenkraut-oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

ABSP : 064-C Gäulandschaften im Dungau

anliegende Biotope : keine anliegenden Biotope n. Online-Auskunft vorhanden.

Durch die Nutzung als intensive Ackerfläche entfallen auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

Der Eingriff in die Ackerflächen wird durch Pflanzbindungen geschmälert, weiterhin durch die dem Eingriff naheliegenden Ausgleichsflächen. Der Verlust an fruchtbarem Ackerland durch Überbauung wird ausreichend kompensiert.

- **Schutzgut Luft / Klima**

Durch die Versiegelung der Fläche treten kleinklimatische Änderungen auf, die aber über die betroffene Fläche nicht hinaus wirken. Durch die Integration der Baukörper werden keine, über die Eingriffsfläche hinaus, zu erwartenden, negativen Auswirkungen entstehen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Naturraum - Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten.

Durch die Integration einer Ortsrandeingrünung = Minderung des Eingriffs. Keine weiteren Auswirkungen durch die Integration der Baukörper zu erwarten. Einsehbarkeit und Fernwirkung werden durch die Lage am südlichen Ortsrand nicht beeinträchtigt.

- **Schutzgut Denkmal** (s. Punkt 1.5)

Es werden durch die Integration eines neuen Baukörpers auf der Fläche Bodendenkmäler beeinträchtigt. Es ist eine bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig.

1.7. Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an, sowie indirekt an die Freiadfläche von Großköllnbach.

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

Lärmeinwirkungen können beim Betrieb des Freibades entstehen. Die Lärmbelastung durch badende Gäste in den Sommerzeiten während der Betriebszeiten des Freibades sind zu dulden.

1.8. Eingriffsregelung

A. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch die Einbeziehungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - hier im speziellen der Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Aussenbereich des Lfu.

B. Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann auf die in der Satzung beinhalteten Flächen beschränkt werden, da vorhabensbezogene oder schutzgebietspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht erwartet werden.

Ergebnis

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (**A11 - Acker intensiv**) einzustufen. Die beinhalteten Flächen sind somit nach der Arbeitshilfe prädestiniert für das Heranziehen der einfachen Bilanzierung.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet hat eine Größe von Gesamt 2.594 qm.

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Die zulässigen Eingriffe in der Einbeziehungssatzung werden den jeweiligen Kategorien zugewiesen. Der notwendige Ausgleich Gesamt und auch die zur Herabsetzung des Eingriffsfaktors notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind anliegend an der Planfläche.

Festlegung des Kompensationsfaktors

Nach Arbeitshilfe Kompensationsumfang 30% der betroffenen Fläche
= (2.594 qm -Interne Ausgleichsfläche 731 qm) 1.863 qm x 0,30 = 558,90 qm

Berechnung:

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleich
1.863 qm	0,3	558,90 qm

Ausgleichsbedarf Gesamt

559 qm

**Ausgleichsfläche / mesophile Hecke und extensives Grünland auf dem Grundstück
Gesamt = 731 qm**

Überschuss 172 qm

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen der einfachen Arbeitshilfe ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von Gesamt 559 qm für die Einbeziehungssatzung erforderlich. Der notwendige Ausgleich wird anliegend nachgewiesen. Der notwendige Ausgleich ist somit ausreichend gedeckt.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Private Grünflächen / Ausgleichsflächen (Anlage extensiv genutzte Flachlandmähwiese)

Am nördlichen Grundstücksrand ist innerhalb des nicht zur Bebauung vorgesehenen Freihaltbereich der Freileitung eine extensive Wiesenfläche anzulegen. (s. Grünordnerische Festsetzungen)

Ausgleichsfläche / Anlage einer mesophilen Hecke als Ortsrandeingrünung

Der notwendige Ausgleich wird über die Anlage einer mesophilen Hecke bereitgestellt. Die Anlage, sowie die Pflege sind in den grünordnerischen Festsetzungen vermerkt.

Zusammenfassung:

Mit den festgelegten Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Kompensation des Eingriffs direkt anliegend an den Eingriffsbereich.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen 731 qm zur Verfügung. Der Eingriff kann somit über das notwendige Maß hinweg vollständig kompensiert werden.

1.9. Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. §1a (2) BauGB

Nach § 1a (2) S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Der Markt Pilsting verfolgt gemäß §1 (5) BauGB prioritär die Strategie qualifizierter Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dennoch kann der Bedarf nicht ausschließlich durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden, zumal auf viele innerörtliche Baulandpotenziale aufgrund der besitzrechtlichen Situation, zumindest mittelfristig z.T. auch langfristig keine Zugriffsmöglichkeit besteht.

HINWEISE

Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind durch eine beschränkte Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Dingolfing-Landau - Unter Naturschutzbehörde dauerhaft zu sichern. Eine Meldung, sowie eine Abnahme der fertigen Ausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.

Die Müllsammelbehälter sind selbstständig zur nächsten Abholmöglichkeit zu verbringen. Eine geregelte Abfuhr von den Grundstücken ist nicht gewährleistet, wenn keine Wendemöglichkeit besteht.

Erstellt:

Eichendorf, 18.03.2024

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de