

BEGRÜNDUNG
STADT EGGENFELDEN
Einbeziehungssatzung
Taufkirchener Straße



STADT EGGENFELDEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG TAUFKIRCHENER STRAÙE

§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fl.Nrn.Tlfl. 661/3 Gemarkung Kirchberg
Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr.Tlfl. 433, 433/8 Gemarkung Stadt
Eggenfelden

BEGRÜNDUNG / NATURSCHUTZRECHTL. AUSGLEICH

ENTWURFSFASSUNG VOM 30.07.2024

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

Die Stadt Eggenfelden beabsichtigt am Ortsrand der Stadt Eggenfelden den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl.Nrn.Tlfl. 661/3 der Gemarkung Kirchberg.

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 Eggenfelden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben.

Die bauliche Nutzung des westlichen Ortsrandes ist weitgehend bereits durch einreihige Wohnbebauung oder Gewerbebebauung geprägt. Der nach Westen rückende Ortsrand der Ortschaft Eggenfelden ist an dieser Stelle keine auffällige Erweiterung in den Außenbereich, da bereits auf allen Flächen Bebauung errichtet wurde, und die neue Parzelle nur eine Verlängerung der vorhandenen städtebaulichen Situation darstellt und diese fortführt.

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, daher ist die Entwicklung ohne größere Komplikationen möglich. Die Bebauung soll mit anschließender Eingrünung der Grundstücke einen neuen Ortsrand gegenüber der freien Landschaft bilden.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Taufkirchener Straße“ liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebietsfläche (WA) nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:



Innerhalb der Grenzen der neuen Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die neue Einbeziehungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

1.3. Lage und Topographie

Das Satzungsgebiet erstreckt sich westlich der Stadt Eggenfelden anliegend an die Taufkirchener Str., von der aus auch die Parzelle von Norden her erschlossen wird. An die Vorhabensfläche schließt bestehende Bebauung an. Die Fläche ist von Nord nach Süd abfallend.

1.4. Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebiets ist durch öffentliche Anschlüsse der nördlichen Baugebiete ausreichend erschlossen. Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserbeseitigung sind durch vorhandene Anlagen gewährleistet. Das anfallende Regenwasser (siehe Schutzgut Wasser) ist über vorhandene Verrohrungen in den Mertseebach einzuleiten. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Taufkirchener Str..

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal nach Online-Auskunft vorhanden. Auch sind keine Baudenkmäler in unmittelbarer Umgebung.

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 beigefügt 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

Boden Nr. 76b; Bodenkomplex Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Baugrund: Ingenieurbiologische Karte Bayern

Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen. Ton bis Schluff, teils mit

Torf, Sand oder Kies, Auenlehm/-mergel, Kolluvien polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochwasserablagerungen und Flussmergel
Tragfähigkeit: sehr gering bis gering; wasserempfindlich, Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich; **besondere Gründungsformen!**

- Schutzgut Wasser

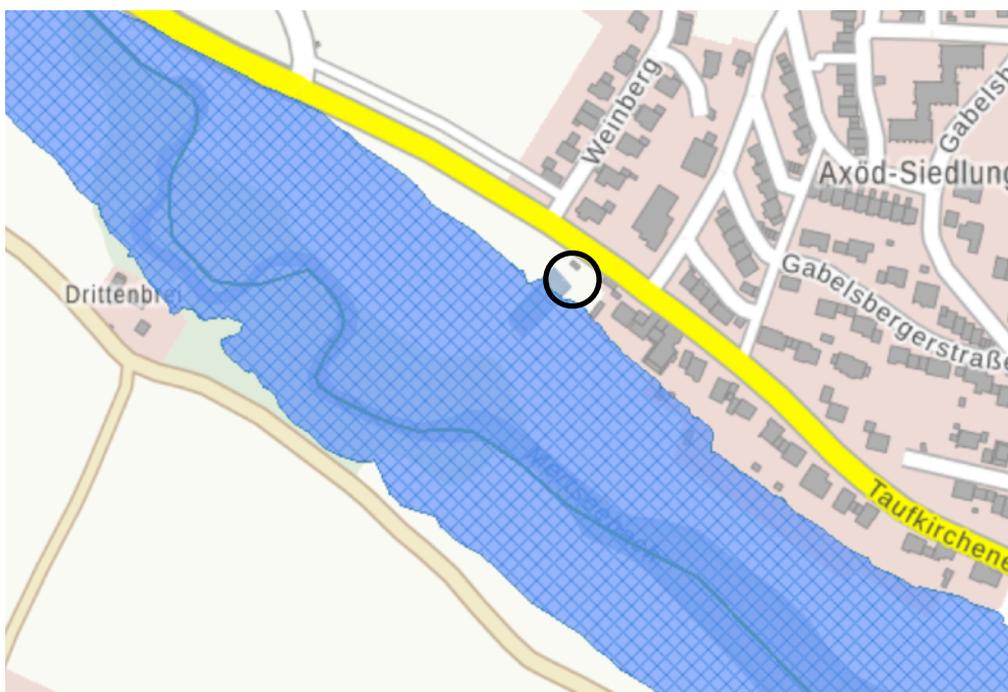
Durch die Errichtung der Gebäude auf der Fläche werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

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.)

Nach Stellungnahme des Stadtbaumeister sollte eine Versickerung von anfallendem Regenwasser auf dem Grundstück aus technischen Gründen (anstehender Boden nicht geeignet) nicht möglich sein, ist das Regenwasser über evtl. bestehende Verrohrungen in den Mertseebach einzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dazu einzuholen. Eine Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation kann aus hydraulischen Gründen (Überlastung im Regenwetterfall) nicht erfolgen.

Nach Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes ist auf der anliegenden externen Ausgleichsfläche zu beachten, dass jedwede Ablagerung von Mahd- oder Schnittgut nicht erlaubt ist. Dieses ist nach Bearbeitung sofort abzufahren. Da sich die Ausgleichsfläche nicht im Abfluss, sondern im Rückstaubereich befindet, wurde vom WWA Deggendorf eine Genehmigung für die Anlage in Aussicht gestellt.

Lage **am** festgesetzten Überschwemmungsgebiet / HQ100 der Mertse



Wie die Darstellung zeigt, liegt die geplante Entwicklung am Ortsrand noch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Mischgebietsfläche wurde Richtung HQ100 beeinflusste Fläche erweitert weil hier ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

- Schutzgut Arten / Lebensräume

PnV : Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

ABSP : 060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn

anliegende Biotop : Biotop Nr. 7542-0141-002 Gehölzsäume und Röhricht am Mertseebach westliche Eggenfelden - werden von der Maßnahme weder berührt noch Beeinträchtigt.

Auf der Vorhabenfläche sind Gehölzstrukturen ersichtlich, die potentiell Lebensraum für heimische Vogelarten bilden. Diese Strukturen werden im Rahmen der Satzung ausgeglichen. Die Schnitt - und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Schutzzeiten durchgeführt werden. Geschützte Arten wurden bei einer Begehung im anliegenden südlichen Bereich durch das Vorhandensein des Wiesenknopfes (Zeigerpflanze) vermutet. Eine Rücknahme der Entwicklungsfläche, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn wurde bereits vorgenommen.

Zur Sicherstellung der getroffenen Aussagen wurden Übersichtsbegehungen im April, Mai und Juni des Jahres 2023 durchgeführt (diese blieben ohne Sichtungsergebnis). In den betroffenen Bereichen im nördlichen Bereich wurden keine geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgefunden.

- Schutzgut Luft / Klima

Durch die Versiegelung der Fläche treten kleinklimatische Änderungen auf, die aber über die betroffene Fläche nicht hinaus wirken. Die zusätzliche Belastung durch Hausbrand wird durch die gute Durchlüftung der Fläche gemindert.

Durch die Integration des Baukörpers 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 des Baukörpers zu erwarten. Einsehbarkeit und Fernwirkung werden durch die Lage am westlichen Ortsrand nicht beeinträchtigt.

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

Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler im näheren Umfeld vorhanden. Bei Auffinden von Denkmälern oder Funden ist die Untere Denkmalschutzbehörde Rottal-Inn umgehend zu informieren. Auf die einschlägigen Paragraphen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

1.7. Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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.

Die Vorhabenfläche grenzt an bestehende Wohnbebauung mit hoher Schutzwürdigkeit an. Je nach Nutzung der Mischgebietsfläche ist den Bauvorlagen ein schallschutztechnisches Gutachten beizulegen.

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“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

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 schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht erwartet werden.

Ergebnis

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche mittlerer Bedeutung (**Kategorie II**) - Gehölzstrukturen mittleren Alters - einzustufen. Die beinhalteten Flächen sind als (**Kategorie II - Unterer Wert**) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs:

Das Plangebiet hat eine Größe von Gesamt 820 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

Kategorie II / Gebietstyp A -

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung mit Heckenstrukturen und Einzelbaumpflanzung), der entstehenden Grünflächen sowie der Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der **Kompensationsfaktor von 1,00** gerechtfertigt.

Berechnung:

Eingriffsfläche	Faktor	Ausgleich
820 qm	1,0	820 qm
Ausgleichsbedarf Gesamt		820 qm

Auf der direkten Vorhabenfläche ist momentan kein Ausgleich möglich.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von Gesamt 820 qm für die Einbeziehungssatzung erforderlich. Der notwendige Ausgleich wird gesamt auf der Fl.Nr.Tifl. 433, 433/8 der Gemarkung Kirchberg, Stadt Eggenfelden, nachgewiesen. Der notwendige Ausgleich ist somit ausreichend gedeckt.

Maßnahmen und Standort von Vermeidungsmaßnahmen:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Baufläche (ohne Anrechnung):

Private Grünflächen / Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung)

Am westlichen Grundstücksrand ist eine Eingrünung der Grundstücke vorzunehmen. Somit entsteht eine Ortsrandeingrünung, die momentan noch nicht vorhanden ist.

Vermeidungsmaßnahme / Anlage einer 2 reihigen freiwachsenden autochthonen Hecke

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

Ausgleichsmaßnahmen / Anlage einer Hochstaudenflur

Auf einer Tfl. Der externen Ausgleichsfläche ist eine Hochstaudenflur, nach Beschreibung innerhalb der Festsetzungen der Satzung anzulegen. Diese befindet sich im direkten Anschluss an das Biotop Nr. 7542-1062-00 und soll dieses weiterentwickeln.

Ausgleichsmaßnahme /Anlage einer freiwachsenden 3-reihigen Heckenstruktur

Zur Abgrenzung der privaten Nutzung - zur Einbindung der Hochstaudenflur ist die Anlage einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke geplant. (s. Festsetzungen Satzung)

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.

Die Stadt Eggenfelden verfolgt gemäß §1 (5) BauGB prioritär die Strategie qualifizierter Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dennoch kann der Flächenbedarf 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 Rottal-Inn - 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 dem Grundstück ist nicht gewährleistet, wenn keine Wendemöglichkeit besteht.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Niederspannungskabel vorhanden. Vor Baubeginn ist eine Planauskunft einzuholen. Von den verlegten Leitungen ist einer Mindestabstand von 2,50m beiderseits der Achse einzuhalten. Auf die Unfallverhütungsmaßnahmen und den Schutz der Leitungen wird hingewiesen.

Erstellt:

Eichendorf, 30.07.2023

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de