

Begründung zur Ergänzungssatzung "Stierberg - Kleefeld"

mit Festlegung der Ausgleichsflächen und Kompensationsfaktors

1. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Stierberg liegt im Gemeindegebiet Obertaufkirchen an der Kreisstraße MÜ 22. Der Geltungsbereich liegt im Westen von Stierberg und umfasst eine planebene Fläche. Die Streusiedlung geht bei ihren Grenzen in Grünfläche über. Der Siedlungsbereich ist durch eine einigermaßen kompakte Bebauung entlang zweier Erschließungsstraßen, abgehend von der Kreisstraße MÜ 22 gekennzeichnet, die mit baumgesäumten Gartenflächen gegliedert ist. Die vorhandene unbebaute Fläche im Geltungsbereich eignet sich für eine Nachverdichtung.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 940 m² liegt im Westen von Stierberg. Es handelt sich hier um eine Teilfläche aus der Flurnummer 2076.

Südlich und westlich der Planungsfläche grenzen Wiesen, nördlich das bestehende Anwesen der Familie Tröstl und im Osten die Gemeindestraße an.

Das Gelände verhält sich nahezu eben.

Bestehende Gebäude sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3. Übergeordnete Planungen

In der Regionalplanung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplan als allgemeiner ländlicher Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Stierberg als Außenbereich dargestellt. Auch der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

4. Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Obertaufkirchen plant den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um in dem bebauten Ortsteil Stierberg ein zu Wohnzwecken dienendes Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich schließt eine Lücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Da die Infrastrukturvoraussetzungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) vorhanden sind und der Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung grenzt, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden.

Durch die Ausweisung des zusätzlichen Grundstückes wird den Nachkommen einer ortsansässigen Familie die Möglichkeit gegeben, in der gewohnten Dorfumgebung zu bleiben. Während in vielen Gegenden das Problem der Landflucht besteht, möchte die Gemeinde Obertaufkirchen dafür sorgen, dass die nachfolgenden Generationen in ihrem räumlichen und sozialen Umfeld attraktive Wohnmöglichkeiten vorfinden. Eine funktionierende Dorfgemeinschaft über mehrere Generationen ist unter anderem auch in Hinsicht auf die Altersversorgung oder die Kinderbetreuung im familiären Sinne zu unterstützen. Die zu überplanende Fläche ist bereits im Besitz der Antragsteller des Verfahrens, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es sich um die Schaffung von Baurecht für die einheimische Familie handelt.

Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen.

Die Gemeinde kann mit der vorliegenden Satzung entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die im Umgriff festgesetzte Fläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, weil die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Eine Prägung der Baufläche liegt durch die Einfamilienhäuser der Flurnummern 2076, 2004 und 2075/3 vor, die sich jeweils in unmittelbarer Nähe befinden. Von diesen können bei der Neubebauung

entsprechende Einfügekriterien abgeleitet werden. Insofern liegt eine prägende Bebauung von ausreichendem Gewicht vor. Die Bebauung der Baufläche führt die Linie des Gebäudes auf Flurnummer 2076 und 2075/3 entlang der Gemeindestraße fort und trägt so zur Abrundung des Ortsteils bei.

Die notwendigen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung dieser Satzung sind gegeben, weil:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes ist folgend gesichert:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße.

Das Abwasser wird mittels einer Kleinkläranlage auf dem Grundstück entsorgt.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Isener Gruppe.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallentsorgung des Landkreises Mühldorf.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Telekom.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

6. Boden-, Baudenkmäler, Altlasten, Biotope

Es sind im Geltungsbereich keine Boden-, Baudenkmäler, Altlasten und Biotope vorhanden.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

7. Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch folgende Punkte Rechnung getragen (BauGB § 1a Abs.5):

- Passive Solarnutzung: Die Ausrichtung des Hauses ist so angelegt, dass durch eine Südausrichtung des Gebäudes eine optimale passive Sonnenergienutzung möglich ist.
- Aktive Solarnutzung: Die Dachform für die neuen Gebäude müssen aus der Umgebung abgeleitet werden (Einfügungsgebot). Diese geben eine Ost-West-Richtung vor, so dass eine optimale Nutzung von Solaranlagen möglich ist.
- Schonender Umgang mit Grund und Boden: Zum Klimaschutz trägt auch bei, dass die Baufläche keinen naturnahen Außenbereich einnimmt, sondern eine bereits genutzte Wiese. Außerdem müssen zur Erschließung der Baufläche keine neuen Straßen oder Wege gebaut werden, so dass ein äußerst sparsamer Umgang mit Grund und Boden besteht und Bodenversiegelung auf das Minimum reduziert sind.

8. Geländedarstellung

Mit dem Bauantrag ist die Geländedarstellung in Schnitt und Ansichten bis zum Anschluss an das Nachbargelände vorzulegen.

Obertaufkirchen,

Siegel

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Festlegung der Ausgleichsflächen

gemäß Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

0. Planungsvoraussetzungen
- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).
1. Vorhabenstyp
- 1.1 Art der baulichen Nutzung ja
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung ja
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.
Art des Vorhabens: Wohngebäude
2. Schutzgut Arten und Lebensräume
- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie ja
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. ja
3. Schutzgut Boden
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen ja
(vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

4. Schutzgut Wasser
- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor ja
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) ja
und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers ja
vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte
Flächen, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze
erhalten wasserdurchlässige Beläge.
5. Schutzgut Luft/Klima
- 5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und ja
zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch
ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
6. Schutzgut Landschaftsbild
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die ja
naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare
Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende
Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden
berücksichtigt.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft: ja
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen
vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

Festlegung des Kompensationsfaktors

GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ* > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: (vgl. Liste 1 a im Leitfaden) z.B. • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: (vgl. Liste 1 b im Leitfaden) z.B. • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Hecken • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)**
Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung: (vgl. Liste 1 c im Leitfaden) z.B. • Naturnahe, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Historische Kulturlandschaft	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Abb. 4: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1999)

*GRZ – Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung ** unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen

Der Kompensationsfaktor wird mit 0,4 festgelegt.

Größe des Baugrundstücks ca. 940m². Bei einem Faktor von 0,4 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 376m²

Vorhandene Ausgleichsfläche 445m² => vorhandener Faktor 0,51

Die Ausgleichsfläche wird in der erforderlichen Größe zur Verfügung gestellt gemäß Darstellung im Lageplan.

Als weitere Maßnahme wird eine Ortsrandeingrünung aus Baum- und Strauchgruppen vorgesehen.