

Einbeziehungssatzung "Aholming"



Fassung vom 29.07.2019

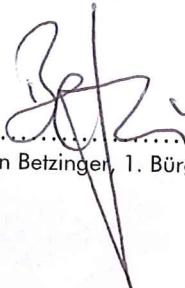
Gemeinde Aholming

Landkreis Deggendorf

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Aholming
Untere Römerstraße 2
94527 Aholming
Tel.: 09938/9505-0



.....
Martin Betzinger, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:



Land schafft Raum

Beatrice Schötz
Landschaftsarchitektin

Landshuter Str. 40
84109 Wörth a. d. Isar
Telefon: 08702 – 5689777
Fax: 08702 – 5689778
Email: info@landschafttraum.com



.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Bearbeitung:

Bianca Hallschmid
B. Eng. Landschaftsarchitektur (FH)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einbeziehungssatzung	4
§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung	4
§ 2 Oberflächenentwässerung	5
§ 3 Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
§ 4 Ökologische Bewertung des Plangebietes	5
§ 5 Ausgleichskonzept und Grünordnungskonzept	6
§ 6 Brandschutz	7
§ 7 Bodendenkmäler	7
§ 8 Inkrafttreten	7
2. Begründung	8

Anlage:

- Lageplan Einbeziehungssatzung – Maßstab 1:2.000
- Flächennutzungsplan Einbeziehungssatzung – Maßstab 1:2.000
- Detailplan Einbeziehungssatzung – Maßstab 1:1.000

1. Einbeziehungssatzung

Aufgrund von § 34, Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Aholming folgende Satzung:

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung

- (1) Die Baugrenzen für den im Zusammenhang bebaubaren Ortsteil Aholming werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
Es sind Einzelgebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.
- (4) Die Abstandsflächen sind gem. der bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- (5) Die traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude ist bis 6,50 m über geplantem Geländeneiveau zulässig.
Für Nebengebäude beträgt die max. Wandhöhe 4,50 m über geplantem Geländeneiveau.
- (6) Geländeänderungen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- (7) Stellplätze und Zufahrten sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- (8) Als Dachform ist Satteldach zulässig. Dachneigung 25° - 36°.
Andere Dachformen sind nur für Nebengebäude zulässig.
- (9) Die Dachdeckung ist mit unglasierten Dachziegeln und Pfannen, in gedeckten Farbtönen auszuführen.
- (10) Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.
- (11) Stark glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- (12) Einfriedungen
Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig.
Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

§ 2 Oberflächenentwässerung

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

§ 3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation ist über die Isarauer Straße von Aholming und über bereits vorhandene Anlagen der alten Bebauung gewährleistet.

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die Isarauer Straße und eine Anliegerstraße (Flnr. 137).

§ 4 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.

§ 5 Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die Bewertung gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sieht folgendermaßen aus:

Arten und Lebensräume: Kategorie I (Oberer Wert)

(Brachfläche < 5 Jahre alt)

Boden: Kategorie II (Unterer Wert)

(Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)

Wasser: Kategorie I (Oberer Wert)

(schwere, gering durchlässige Schluff- bzw. Lehmböden)

Klima und Luft: Kategorie I (Oberer Wert)

(Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild: Kategorie I (Oberer Wert)

(ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften)

Somit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie I und 1 Schutzgut in Kategorie II.

Die Gesamtbewertung liegt in Kategorie I.

Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt (niedrige Eingriffsschwere). Die Ausgleichsfaktorenspanne liegt demnach zwischen 0,2 und 0,5 gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde.

Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen (sockellose Zäune, Regenwassernutzung), wird der Ausgleichsfaktor mit 0,3 festgelegt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$\text{Eingriffsfläche} \times 0,3 = \text{Ausgleichsbedarf}$$

$$2.703 \text{ m}^2 \times 0,3 = 811 \text{ m}^2$$

§ 6 Ausgleichskonzept und Grünordnungskonzept

Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme ist im Osten eine Ausgleichsfläche von 579 m² als Streuobstwiese geplant, die mit der Saatgutmischung „Isarmündung trocken“ angesät wird. Für die Umwandlung einer Brachfläche (<5 Jahre alt) in eine Streuobstwiese kann in diesem Naturraum mit einem Mangel an Obstwiesen ein Anerkennungsfaktor von 1,5 angesetzt werden. Außerdem wird in jeder Bauparzelle zusätzlich ein Baum gepflanzt, um den Eingriff zu minimieren. Somit ergibt sich ein neuer Ausgleichsflächenbedarf:

$$811 \text{ m}^2 / 1,5 = 541 \text{ m}^2$$

Pflanzqualität: Hochstamm 1,80 m, 2 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 8-10 cm, autochthon

Pflanzliste Obstbäume:

Winterapfel	Malus 'Kaiser Wilhelm'
Zwetschge	Prunus domestica 'Hauszwetschge'
Süßkirsche	Prunus 'Große Schwarze Knorpelkirsche'
Sommerbirne	Pyrus communis 'Gute Graue'

Pflanzliste Einzelbäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Trauben-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Die Ausgleichsfläche hat insgesamt eine Fläche von 579 m². Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich ist damit erbracht.

Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten. (Bei Gehölzen bis 2 m Wuchshöhe > 0,5 m).

§ 7 Brandschutz

Die nächstgelegenen Hydranten befinden südlich und nordwestlich des Gebietes in ca. 50 m Entfernung entlang der Isarauer Straße (Flnr. 163/3).
Eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr ist über die Isarauer Straße von Aholming vorhanden.

§ 8 Bodendenkmäler

Am westlichen Rand, innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist das Bodendenkmal D-2-7243-0419 (*Spätmittelalterlich-frühneuzeitliche Siedlung*) nach Online-Portal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorhanden. Die Befunde wurden nicht ausgegraben, sondern konservatorisch überdeckt.

Das Planungsgebiet liegt außerdem in unmittelbarer Nähe der bekannten in der Landesdenkmalliste eingetragenen Bodendenkmäler D-2-7243-0022 (*Untertätige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Schlosses „Isarau“ bei Aholming mit zugehöriger Schlossökonomie*) und D-2-7243-0065 (*Verebnete Grabhügel bzw. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie des frühen Mittelalters*) sowie nahe des in der Landesdenkmalliste eingetragenen Baudenkmales D-2-71-111-5 (*Portalgebäude des 1791 abgebrochenen ehem. Schlosses, dreigeschossiger Satteldachbau mit Strebenpfeiler, im Kern spätgotisch; anschließend Ökonomiehof, vier erdgeschossige Flügelbauten mit Satteldächern, 18./19. Jh.*).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aholming, den.....

31.7.2019


.....
Betzinger, I. Bürgermeister

2. Begründung

Der Gemeinderat hat am 30.07.2018 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Aholming“ beschlossen. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung mit einer Größe von 3.275 m² umfasst die Flnr. 137, 137/1, 137/2, und 137/3 der Gemarkung Aholming.

Die einbezogene Fläche ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet dargestellt. Das vordere Baugrundstück wurde bereits als Ersatzbau genehmigt. Das zweite Baugrundstück dient als geringfügige Erweiterung an dieser Stelle. Die Lückenfüllung zu Aholming erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit einem qualifizierten Bebauungsplan. Gegenwärtig ist dies aus Grunderwerbsgründen nicht möglich.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Ortsrand auf Zeit auf privaten Grundstücken umgesetzt. Die Gemeinde tritt hierfür nicht ein.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen kann der Faktor 0,3 angesetzt werden. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasser-versickerung, Versiegelungsgrad, ...) bleiben hiervon unberührt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich

Aholming, den.....

31.7.2019

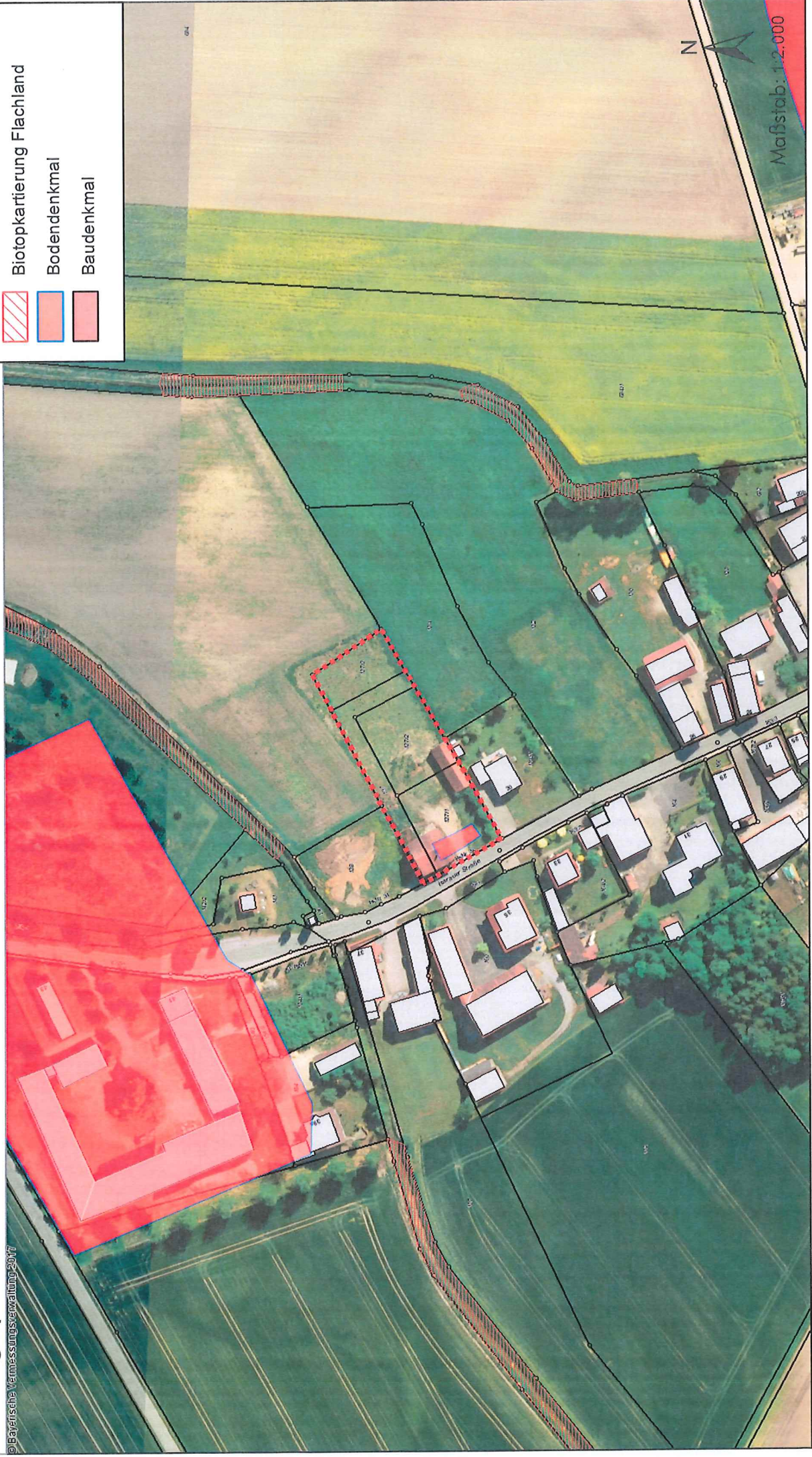

.....
Betzinger, 1. Bürgermeister

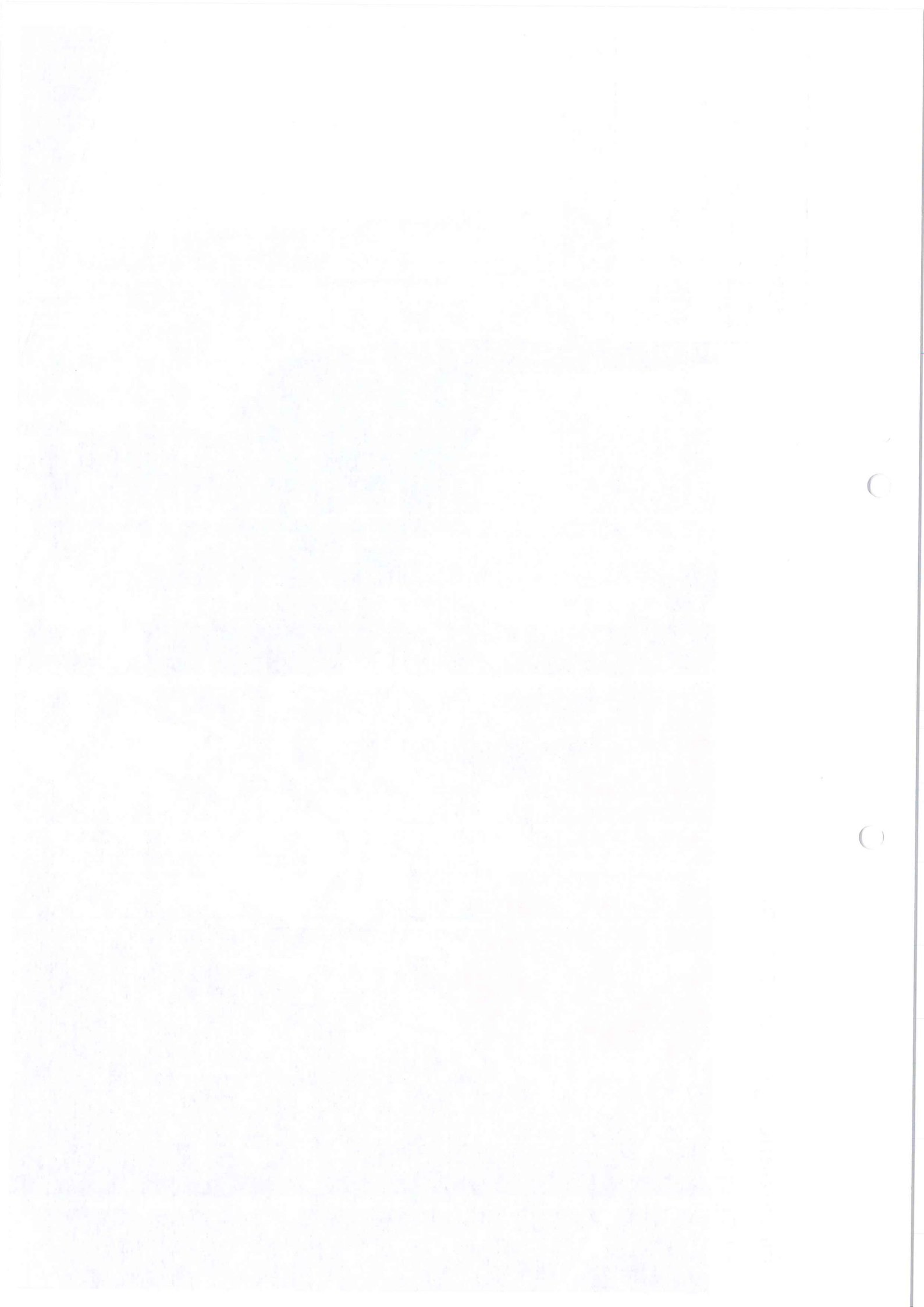
Einbeziehungssatzung Aholming - Lageplan -

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Legende

-  Einbeziehungssatzung
-  Biotopkartierung Flachland
-  Bodendenkmal
-  Baudenkmal





Einbeziehungssatzung Aholming - Flächennutzungsplan -

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Legende



Einbeziehungssatzung












Maßstab: 1:2.000

Einbeziehungssatzung Aholming - Detailplan -

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Legende

-  Einbeziehungssatzung
-  Ansaat "Isarmündung trocken"
-  Baugrenze
-  Gebäude Planung
-  Gebäude Bestand
-  Straße (Breite: 5,5 m)
-  Gehweg (Breite: 1,5 m)
-  Ausgleichsfläche
-  Bäume (vorgeschl. Standort)



Maßstab: 1:1.000

