Gemeinde Schwabbruck Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung zur Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung für Fl.-Nr. 250/8

Fassung vom:

26.03.2018, 09.07.2018, 01.10.2018

Planverfasser:

Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner

Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

TOTAL COLUMN TO THE COLUMN TO				
1.	Einführung	2		
2.	Angaben zum Plangebiet	2		
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4		
4.	Vorraussetzungen für den Erlass	5		
5.	Inhalt der Satzung	7		
6.	Auswirkungen	9		

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

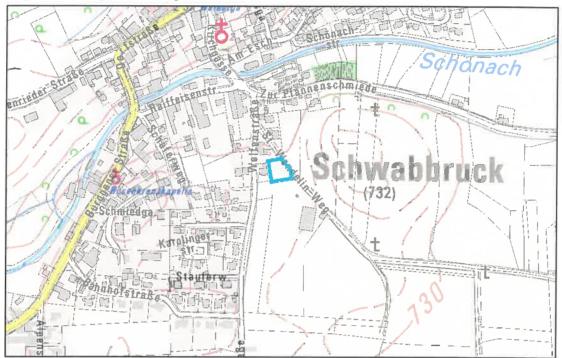


Abb. 1: Digitale Ortskarte DOK Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung mit Umgriff der Satzung (cyan)

Der Umgriff der Satzung liegt am östlichen Ortsrand von Schwabbruck, südlich der Schönach und südwestlich des St.-Wendelin-Weges.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Einbeziehungssatzung

Ziel und Zweck der Satzung ist die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit einer maßvollen Erweiterung des Innenbereiches soll die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude ermöglicht werden.

Hierdurch möchte die Gemeinde Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB regeln.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Umgriff der Satzung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 250/8, Gemarkung Schwabbruck. Er besitzt eine nahezu quadratische Kernabmessung von ca. 32 m auf ca. 31 m (ca. 885 m²). Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 729,75 m ü.NN bis 730,0 m ü.NN¹ und ist als eben zu bezeichnen. Das Grundstück wird als Grünland genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Im Westen und Norden besteht eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 250 (Welfenstraße Nr. 4 bzw. St.-Wendelin-Weg 2).
- im Nordosten durch die Grenze des St.-Wendelin-Weges (Fl.-Nr. 254/3),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks des landwirtschaftlichen Betriebes (Fl.-Nr. 250/9) und
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 250/6 (Welfenstraße Nr. 6).

Quelle: DGM1 Laserscanningbefliegung (Kaufbeuren) 20.04.2012-23.04.2010, Höhengenauigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem DHHN92



Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2018, DOP 2015 mit Umgriff der Satzung (cyan), Höhenschichten, Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, grau: Garagen, Nebengebäude etc., blau: landwirtschaftliche Nutzung) und Freileitungen (gelb)

Umgeben wird das Satzungsgebiet im Osten durch den St.-Wendelin-Weg, darüber hinaus von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensivgrünland bzw. Weideflächen), im Süden durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung (Milchviehhaltung), im Westen durch die vorhandene eineinhalb-geschossige Wohnbebauung (DN 35°, WH = 4,61, FH = 8,23 m, GR 155 m²) auf FI.-Nr. 250/6 (Welfenstraße Nr. 6) und im Norden durch die vorhandene im Norden zwei-geschossige im Süden eineinhalb-geschossige Wohnbebauung auf FI.-Nr. 250 (Welfenstraße Nr. 4/St.-Wendelin-Weg Nr. 2 mit einer Gesamtgrundfläche GR 348 m²).

2.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den bestehenden St.-Wendelin-Weg, der das Plangebiet an das Ortsnetz von Schwabbruck anbindet.

Die Straße weist keine Trennung der Verkehrsarten in motorisiert und nicht-motorisiert auf und besitzt eine Breite der Mischfläche von ca. 3,3 m. Verkehrsrechtlich ist an der Einmündung des St.-Wendelin-Weges ein "Verbot für Kraftfahrzeuge über 3,5 t" (VZ 253) mit dem Zusatzzeichen "Land- und forstwirtschaflicher Verkehr frei" angeordnet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die ca. 430 m Wegstrecke entfernte Haltestelle "Schwabbruck" (Linie 9657 Schongau – Altenstadt – Sachsenried – Schongau) mit ca. neun Fahrten am Wochentag.

2.4. Bodenart, Bodentyp

Die Bodenart am Standort ist als Lehm und Sandkies klassifiziert. Als Bodentyp wird in der standortkundlichen Bodenkarte vorherrschend Braunerde und gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, cabonatisch, kalkalpin geprägt) angegeben.

2.5. Wasser

Oberflächengewässer sind im Umgriff nicht vorhanden. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine Erkenntnisse vor.

2.6. Vorbelastung des Plangebietes

2.6.1. Altlasten

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim² wurde festgestellt: "Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor."

2.6.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.6.3. Landwirtschaftliche Betriebe und Flächen

Am St.-Wendelin-Weg befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung (ca. 35 Tiere). Südlich der Fl.-Nr. 250/8, in ca. 55 m Entfernung befindet sich das Stallgebäude und südöstlich in ca. 10 m Entfernung ein Fahrsilo.

Aufgrund der Aussagen des SG technischer Umweltschutz im Landratsamt Weilheim-Schongau ist von der geplanten Wohnbebauung bis zur Aufkantung des Fahrsilos ein Abstand von 25 m einzuhalten.

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan³ der Gemeinde Schwabbruck i.d.F. vom 09.05.1995 wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau⁴ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan siebenmal geändert (1. bis 7. Änderung).

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich "Dorfgebietsflächen" (MD) überlagert mit "Bepflanzung und Eingrünung des Ortsrandbereiches" dar.

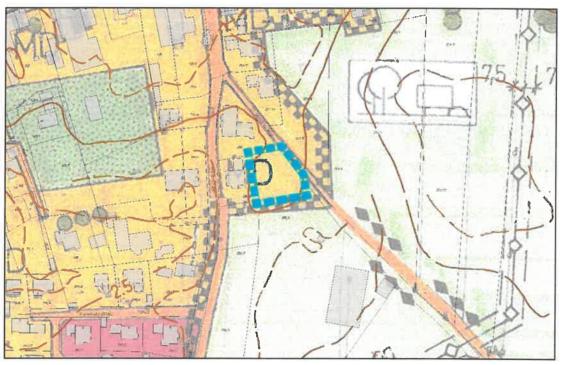


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Umgriff der Satzung (cyan)

Umgeben wird das Gebiet:

- Im Nordosten durch die "Verkehrsfläche, Asphaltierter Verkehrsweg Bestand" darüber hinaus "Dorfgebietsfläche",
- im Süden durch Fläche für die Landwirtschaft "Grünland" und
- im Westen und Norden durch "Dorfgebietsfläche"

Bescheid vom 31.10.1995 (Az: 610-2/3 Sg. 40-S Me/Ha) genehmigt

Schreiben vom 06.09.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

³ Kreisplanungsstelle im LRA WM-SOG, Weilheim mit Architekturbüro/Landschaftsplanung Hofmann&Dietz, Irsee

3.2. Satzung

Die Gemeinde Schwabbruck besitzt eine "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" i.d.F. vom 13.01.1995 mit der Anlage "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf", die am 14.01.1995 durch Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Bodenfunde Denkmalschutz

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵ hat ergeben, das innerhalb des Umgriffs und im näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden sind.

3.4.2. Wasserwirtschaft

Laut Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁶ befindet sich das Plangebiet weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines "wassersensiblen Bereiches (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

4. VORRAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS

4.1. Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Schwabbruck wählt die Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) um so eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schwabbruck einzubeziehen, der durch die westlich und nördlich liegende straßenbegleitende Wohnbebauung (Welfenstraße Nrn. 6 und 4 bzw. St.-Wendelin-Weg 2) entsprechend geprägt ist.

4.2. Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Nachdem der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan bereits als "Dorfgebietsfläche" dargestellt ist und dieser direkt an die bestehende Siedlungseinheit anbindet, steht dies einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

4.3. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach VP-Gesetz⁷) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Geltungsbereich **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁸ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB somit **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁹ oder der Vogelschutzrichtlinien¹⁰) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

FRANK BERNHARD REIMANN
DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT+STADTPLANER

⁵ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema "Planen und Bauen", Auswahl "Denkmaldaten", Datenabruf: 06-2018

 [/]www.geoportal.bayern.de/bayernatlas//. Thema "Naturgefahren", Auswahl "Hochwasser", Datenabruf: 06-2018
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBI. I S. 1245)

Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABI. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABI. L vom 13.05.2013 158 S 193)

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABI. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BlmSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie¹¹) zu beachten wäre.

4.4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Durch die Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung^{12"}.

Die Eingriffsfläche stellt sich im Bestand derzeit als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland mit lediglich geringer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an, die topographisch leicht erhöht liegt. Insgesamt sind der Planungsumgriff und die direkt daran angrenzenden Flächen als strukturarm zu bewerten. Gehölze befinden sich lediglich in den Gartenbereichen der nördlich gelegenen Wohngebäude und südöstlich am St.-Wendelin-Weg (Einzelbaum gegenüber dem bestehenden Silos).

Als südöstlicher Ortsrand der Gemeinde Schwabbruck hat der Bereich jedoch eine hohe Bedeutung. Bisher fehlt entlang der Welfenstraße und am St.-Wendelin-Weg eine wirksame Eingrünung der Wohnbauflächen und eine Einbindung in das Landschaftsbild. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt auf der östlichen Seite der Welfenstraße keine weitere Wohnbauentwicklung mehr dar, so dass davon ausgegangen werden muss, dass hier der Ortsrand nach Westen verläuft. Somit ist eine wirksame Begrünung hier wünschenswert und zielführend. Dieses Ziel wurde im rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit der Liniensignatur "Bepflanzung und Eingrünung des Ortsrandbereichs", die den östlichen Ortsrand an der Welfenstraße und den südlichen am St.-Wendelin-Weg umfasst, bereits dargestellt, bislang jedoch nicht umgesetzt. Für das Bauvorhaben gilt somit das landschaftsplanerische Ziel der Ortsrandeingrünung.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Gartenanlage im Rahmen der Neubebauung eine gewisse Strukturanreicherung stattfindet, zumal gemäß Ziffer 3.3.2 der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung pro angefangene 450m² jeweils ein mittelgroßer Laubbaum gepflanzt werden muss. Bei der Grundstücksgröße von ca. 885 m² sind somit mindestens. 2 Laubbäume oder regionaltypische Obstbäume zu pflanzen.

Das Nutzungsmaß wird durch die umgebende Bebauung bestimmt und liegt bei den westlich gelegenen überbauten Grundstücken bei einer Grundfläche von GR 155 m² und dem nördlich gelegenen Grundstück bei einer GR von 348 m² und somit unter Zugrundelegung der Grundstücksgrößen rechnerisch bei einer GRZ von ca. 0,27 bis zu max. ca. 0,39.

Die Eingriffsschwere wird daher als Typ A, (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35) angesetzt, da derzeit noch nicht vorhergesehen werden kann, welcher Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung erreicht wird. Allerdings ist die Eingriffsschwere maximal im unteren Bereich des Typs A anzusiedeln.

Aus der Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6 wird der Faktor 0,3 angenommen, da mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie dem Pflanzgebot der Pflanzung von 3 Obstbäumen am südlichen Ortsrand sowie der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge und maximaler Firsthöhe der Faktor jeweils um 0,1 reduziert werden kann.

Zudem ist der Eingriff im unteren Bereich des Typs A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) anzusiedeln, da die GRZ von 0,35 (die als Grenzwert zur Einordnung der Eingriffsschwere in Typ A oder B gilt) nur sehr geringfügig überschritten werden kann.

Vorhandene Fläche zukünftige Nutzung	Größe	Eingriffs- schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs- fläche
Grünland FlNr. 250/8	885 m²	T - A		
Kategorie I zu "Innenbereich"	000 111-	Тур А	0,3	266 m²
Summe der auszugleichenden Fläche		Difference of the Control of the Con		266 m²

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABI. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Bayrisches Staatsministerium f
ür Landesentwicklung und Umweltfragen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

4.5. Externe Ausgleichsfläche

Für den Eingriff durch die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung werden zwei Teilflächen der Fl.-Nr. 250/7, Gem. Schwabbruck erbracht und über eine vertragliche Vereinbarung als Ausgleichsfläche zugeordnet. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird die Fl.-Nr. 250/7 als Fläche für die Landwirtschaft – Grünland dargestellt. Westlich daran angrenzend befindet sich die Welfenstraße. An deren westlichem Rand werden Siedlungsflächen als Misch- und südlich davon als Wohngebiet dargestellt. Diese Darstellung wird durch die Maßnahme "Bepflanzung und Eingrünung des Ortsrandbereichs" überlagert.

Der Ausgleich erfolgt durch straßenbegleitende Baumpflanzungen und - auf der östlichen Seite des Grundstücks – durch eine Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen.

Entwicklungsziele:

- Wirkungsvolle Straßenraum-Eingrünung durch Pflanzung von 3 Laubbäumen (Winter-Linde, Bergoder Spitz-Ahorn)
- Dorftypischer Ortsrand durch Obstbaumpflanzung

Herstellungsmaßnahmen:

Straßenbegleitende Einzelbaumpflanzung:

Pflanzung von 3 straßenbegleitenden Laubbäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste in der Pflanzqualität StU (Stammumfang) 14-16 cm in einem straßenbegleitenden, 3,7 m breitem Grünstreifen östlich der Welfenstraße.

Pflanzliste:

Winter-Linde (Tilia cordata) auch in Sorten ('Greenspire' oder 'Rancho')

Spitz-Ahorn (Acer platanoides) auch in Sorten ('Emerald Queen' oder 'Cleveland')

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Feld-Ahorn (Acer campestre 'Èlsrijk')

Östlicher Ortsrand, Obstbaumpflanzung:

Pflanzung von 3 regionaltypischen Obstbäumen auf einem 5,0 m breiten Streifen entlang der östlichen Flurstücksgrenze als Halb- oder Hochstamm in einer Pflanzqualität von StU 12-14 cm.

(Eine Zusammenstellung regionaltypischer Sorten ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege zu beziehen).

Die Ausgleichsflächen sind frei von baulichen Anlagen zu halten; damit ist eine Einzäunung ist unzulässig. Um die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme für Natur und Landschaft und für das Orts- und Landschaftsbild auch bei einer Bebauung sicherstellen zu können, sind beide Pflanzstreifen von einer Einzäunung ausgenommen.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 250/7 sind so verortet, dass eine Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich ist. Die verbleibende "Rest"-Fläche, mit einer Größe von ca. 584 m², kann nach wie vor wirtschaftlich genutzt werden, wobei beide Grünstreifen, in diese Nutzung mit einbezogen werden sollen.

Die Grünstreifen sollen dabei in diese Nutzung der verbleibenden Fläche der Fl.-Nr. 250/7 mit einbezogen werden. Ebenso sind Zufahrten die für die Bewirtschaftung bzw. Nutzung notwendigen sind, unter Beachtung des Wurzelraumes der Bäume und der DIN 18920, zulässig.

5. INHALT DER SATZUNG

5.1. Lageplan

Es ist ausreichend, die Grenzen des Umgriffs des Satzungsbereichs durch einen Lageplan festzuhalten. Damit wird bestimmt, dass das Gebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt wird.

5.2. Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass eine Minimalform der Einbeziehungssatzung (d.h. die Erklärung zum Innenbereich) nicht ausreicht um eine gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen. So werden einzelne Festsetzungen, teilweise zum Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhe der baulichen Anlage, zur Gestaltung (Hauptdachform und Hauptdachneigung) und zur Grünordnung (Pflanzgebot zur Durchgrünung, befestigte Flächen und Einfriedung) getroffen. Diese dienen der Einbindung in das Ortsund Landschaftsbild, der Minimierung des Eingriffs und der positiven Gestaltungspflege.

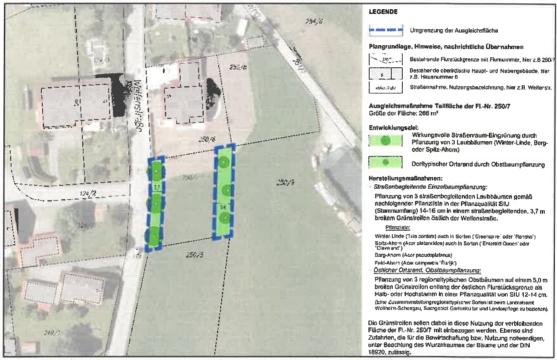
Auf die Festsetzung der Verkehrsfläche wird verzichtet, da diese bereits vorhanden ist. Ebenso wird auf die Festsetzung eines Teils des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche) verzichtet, da die westlich (Welfenstraße Nr. 6) bzw. nördlich liegende Bebauung (Welfenstraße Nr. 4 bzw. St.-Wendelin-Weg 2) den Maßstab für die Grundfläche baulichen Anlagen vorgibt.

Für Garagen wird bestimmt, dass die Zu- und Abfahrt im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV, zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche (Stauraum), mindestens 5 m betragen muss, um hier z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW Parkangebote zu schaffen und so den schmalen Straßenraum des St.-Wendelin-Weges vom Parkdruck freizuhalten.

5.3. Ausgleich

Der Ausgleich wird durch eine Ausgleichsfläche mit zugehöriger Maßnahme an einer anderen Stelle als am Ort des Eingriffs (externer Ausgleich) durch eine vertragliche Vereinbarung (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB) erbracht. Diese muss durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bzw. eine Reallast gesichert werden.

Diese Flächengröße wird dem Eingriff durch die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB).



Dem Eingriff durch die Ergänzungs-/Einbeziehungsatzung werden 266 m² der Ausgleichsflächen mit den Maßnahmen der It. vertraglicher Vereinbarung (§ 11 BauGB) auf den Teilflächen der Fl.-Nr. 250/7, Gemarkung Schwabbruck zugeordnet.

Insgesamt beläuft sich die Fläche der Ausgleichsmaßnahme auf ca. 266 m², davon ein 3,7 m breiter Streifen an der Welfenstraße, der mit drei Laubbäumen (ca. 113 m²) und ein 5,0 m breiter Streifen am östlichen Rand des Grundstücks (ca. 153 m²), der mit drei Obstbäume (regionaltypische Sorten) bepflanzt wird.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Zielen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entsprochen, einen Ortsrand an der Welfenstraße herzustellen. Dies wird sowohl durch die straßenbegleitende Bepflanzung mit drei großen Laubbäumen als auch mit den Obstbäumen im Osten der Fläche sichergestellt. Auch die Vermeidungsmaßnahme der Pflanzung von drei Obstbäumen am südlichen Rand des Baugrundstücks (Fl.-Nr. 250/8) trägt zur Einbindung des südlichen Siedlungsrandes der Gemeinde Schwabbruck in die Landschaft bei.

5.4. Plangrundlage, Hinweise, Pflanzliste

Neben den Planunterlagen der Digitalen Flurkarte (DFK) wurden der vorhandene Gehölzbestand, sowie die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM1) errechneten Höhenschichtlinien im Abstand von 0,5 m dargestellt. Ferner wurden die Pflanzliste mit heimischen Laubbaumarten ergänzt.

6. AUSWIRKUNGEN

6.1. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Dieser in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine "Baulandsperre" und kein "Versiegelungsverbot"¹³. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland/Weide).

Die Neuinanspruchnahme erfolgt in einem geringen Umfang (ca. 0,089 ha), da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und so eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann.

6.2. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Wegen der Lage des Geltungsbereichs am östlichen Siedlungsbereich und damit in einer Entfernung von ca. 155 m von der Schönach und des Höhenunterschiedes von ca. 3,5 Höhenmetern ist eine Hochwassergefährdung unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder kartierten wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der im Osten (ca. 125 m Entfernung) vorhandenen kleineren Höhenkuppe (538,75 m ü.NN) ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht auszuschließen.

Da es sich um eine Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung handelt wird auf die Festsetzung der Höhenlage verzichtet. Hier liegt es in der Verantwortung der Bauherren mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben mögliche Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Da über den Grundwasser-Flurabstand keine Daten vorliegen, ist zu vermuten, dass aufgrund der topographischen Lage der Schönach ein mittlerer Flurabstand vorliegt. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie "Weiße Wanne") reagiert werden.

6.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung der Einbeziehungssatzung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde, noch der mit der Durchführung der Einbeziehungssatzung beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Lechwerke AG, LEW erfolgen. Hierzu ist die Verlegung eines Erdkabels im St.-Wendelin-Weg vorgesehen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Schwabbruck.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h¹⁴.

¹³ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

¹⁴ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung 15 ist mit über 50 Mbit/s zu über 95 %, mit FTTH/B16 bis zu 50 Mbit/s zu über 95 % und mit LTE17 2 Mibt/s zu 75 % bis 95 % gesichert.

Technische Entsorgung 6.5.

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Schwabbruck.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Weilheim-Schongau

Schwabbruck, 13, DEZ. 2018

Norbert Essich

m

1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck 24. 0KT. 2018

Frank Bernhard Reimann Architekt+Stadtplaner

http://www.zukunft-breitband.de/, Datenabruf: 05-2018

¹⁶ FTTH/B (engl. Fibre to the Home/Building) bezeichnet das Verlegen von Lichtwellenleitern von Rechenzentren direkt bis in die Wohnung/Gebäude des Teilnehmers.

¹⁷ LTE (eng. Long Term Evolution) auf 3.9G ist eine Bezeichnung des Mobilfunkstandard der dritten Generation



LEGENDE



Umgrenzung der Ausgleichsfläche

Plangrundlage, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Flurstückgrenze mit Flurnummer, hier z.B 250/7

6 Be z.

Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 6

Welfenstraße

Straßennahme, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Welfenstr.

Ausgleichsmaßnahme Teilfläche der Fl.-Nr. 250/7

Größe der Fläche: 266 m²

Entwicklungsziel:



Wirkungsvolle Straßenraum-Eingrünung durch Pflanzung von 3 Laubbäumen (Winter-Linde, Bergoder Spitz-Ahorn)



Dorftypischer Ortsrand durch Obstbaumpflanzung

Herstellungsmaßnahmen:

- Straßenbegleitende Einzelbaumpflanzung:

Pflanzung von 3 straßenbegleitenden Laubbäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste in der Pflanzqualität StU (Stammumfang) 14-16 cm in einem straßenbegleitenden, 3,7 m breitem Grünstreifen östlich der Welfenstraße.

Pflanzliste:

Winter-Linde (Tilia cordata) auch in Sorten (`Greenspire` oder `Rancho`) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) auch in Sorten (`Emerald Queen' oder `Cleveland`)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Feld-Ahorn (Acer campestre `Èlsrijk')

- Östlicher Ortsrand, Obstbaumpflanzung:

Pflanzung von 3 regionaltypischen Obstbäumen auf einem 5,0 m breiten Grünstreifen entlang der östlichen Flurstücksgrenze als Halb- oder Hochstamm in einer Pflanzqualität von StU 12-14 cm. (Eine Zusammenstellung regionaltypischer Sorten ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege zu beziehen).

Die Grünstreifen sollen dabei in diese Nutzung der verbleibenden Fläche der Fl.-Nr. 250/7 mit einbezogen werden. Ebenso sind Zufahrten, die für die Bewirtschaftung bzw. Nutzung notwendigen, unter Beachtung des Wurzelraumes der Bäume und der DIN 18920, zulässig.