

Begründung

zur Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für den Bereich Ebing-West, 1. Änderung

Auftraggeber:	Stadt Waldkraiburg
1. Fassung (Vorentwurf):	27.07.2021
2. Fassung (Entwurf):	15.03.2022
Satzung i.d.F.v.	28.06.2022

1. Anlass zum Erlass einer Ergänzungssatzung

Im Jahr 2005 hat die Stadt Waldkraiburg für den gesamten Ortsbereich Ebing einen Bebauungsplan (Nr. 91) aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde als einfacher Bebauungsplan ohne Festlegung von Baugrenzen und ohne Angabe des Maßes der baulichen Nutzung erlassen. Der bebaute Bereich wurde damals sehr eng abgegrenzt.

Zwischenzeitlich wurden Bauwünsche für Kinder verschiedener Grundeigentümer an die Stadt Waldkraiburg herangetragen. Die beantragten Grundstücke, die ortsplanerisch vertretbar erscheinen, sollen daher im Rahmen einer Ergänzungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden.

Um das Vorhaben planungsrechtlich eindeutig zu sichern, wird diese Ergänzungssatzung erlassen.

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird notwendig, da eine Bebauung auf Flurnummer 803 auf Grund des engen Baufensters nicht möglich ist. In diesem Zuge wird die Ortsrandeingrünung inkl. der angrenzenden Ausgleichsfläche nach Westen verschoben, die bereits errichtete Bebauung auf Fl.Nr. 812 (neu 812/1) angepasst und die betreffende Ortsrandeingrünung inkl. der Ausgleichsfläche um ca. 5 m nach Westen verschoben.

2. Vorgenommene Abgrenzung

Für das Grundstück 803/1 und eine Teilfläche des Grundstückes 803 sowie für das Grundstück Fl.Nr. 812/1 wird festgesetzt, dass sich die planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB richtet.

3. Städtebau

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Die Abstandsflächenregelung der Bayer. Bauordnung gilt in diesem Bereich.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die beiden Planungsbereiche befinden sich im westlichen Teil von Ebing an der Verbindungsstraße zwischen Ecksberg und Pürting. Der Ort selbst liegt etwa 4 km östlich von Waldkraiburg in einer Innschleife. Die kürzeste Entfernung zum Fluss beträgt ca. 150 m in südliche Richtung. Der Überschwemmungsbereich erstreckt sich hier bis zum Ortsrand. Das Gelände im westlichen Ortsteil ist relativ eben. Ebing liegt in der naturräumlichen Untereinheit 054 "Unteres Inntal" und innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes "Inntal von Gars am Inn bis zur Landesgrenze".

Der südliche Planungsbereich umfasst inklusive Eingrünung eine **1.350 m²** große Teilfläche von **Fl.Nr. 812/1**, die im Norden von einer Stockbahnanlage und im Süden von einer Hofstelle eingeschlossen wird. Im Osten verläuft die Ortsverbindungsstraße, in Richtung Westen erfolgt mit Lager- und Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Die Fläche selbst wird ebenfalls als Lagerplatz genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden.

Der nördliche Planbereich umfasst mit **670 m²** die **Fl.Nr. 803/2** sowie eine ca. **2.435 m²** große Teilfläche der Fl.Nr. 803, die als Garten bzw. als Grünland genutzt werden. Hier befinden sich auch 2 markante Bäume, die zu erhalten und zu schützen sind. Die Fläche grenzt im Osten an vorhandene Bebauung an, an den anderen Seiten erfolgt der Übergang in die freie Landschaft.

Die Bedeutung beider Planareale für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist aufgrund der Nutzung und Beschaffenheit als gering bis mittel einzustufen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

4.2 Auswirkungen der Neuausweisung, Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 anzuwenden. Die Bearbeitung erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

(Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) Die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise ist gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.09.2008 nicht möglich.

Die Satzung wird mit integrierter Grünordnung erlassen. Geplant ist eine Wohnbebauung wie auch auf den benachbarten Flächen bereits vorhanden. Die GRZ wird 0,3 nicht überschreiten.

Im Bestand handelt es sich bei den Flächen um intensiv genutztes Grünland bzw. strukturarme Nutzgärten teilweise mit Gehölzbestand. Die auszugleichenden Flächen werden nach dem Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild) eingestuft.

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,3 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Es wird ein Wert von 0,5 für die auszugleichenden Flächen festgelegt.

Es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen, z.B. sind die Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Der Versiegelungsgrad wird durch die Aufforderung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge beschränkt.

Das Grundwasser steht bei ca. 20 m unter der Geländeoberkante an, so dass Eingriffe in dieses Schutzgut ausgeschlossen werden können.

Quellen, Quellfluren, Hangschichtwasser etc. sind nicht vorhanden. Zudem wird die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorgesehen.

Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Planungsflächen grenzen an mindestens einer Seite an bereits bestehende Bebauung. Es werden keine exponierten Höhenrücken oder andere kulturhistorische bzw. Landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt.

Maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. Da die überplanten Flächen in Richtung Westen frei einsehbar sind, wird die Ausbildung eines 5 m breiten "grünen" Ortsrandes festgesetzt. Dieser ist mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Als negative Auswirkungen verbleiben somit:

- der mit der Planung einhergehende unvermeidliche Flächenverbrauch
- geringe Eingriffe in den Bodenhaushalt
- kleinflächige Neuversiegelung
- Eingriffe in bestehende Ortsrandbereiche.

Die Ausgleichsflächen werden wie folgt berechnet. Als Grundlage wird der Innenbereich ohne die geplante Eingrünung herangezogen.

Ausgleichsfläche 1:

Fl.Nr. 803 Teilfläche

$1.845 \text{ m}^2 \times 0,5 = 922,50 \text{ m}^2$

Ausgleichsfläche 2:

Fl.Nr. 803/2

$670 \text{ m}^2 \times 0,5 = 335 \text{ m}^2$

Ausgleichsfläche 3:

F.Nr. 812/1

$1.175 \text{ m}^2 \times 0,5 = 587,50 \text{ m}^2$

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch außerhalb erbracht.

Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer 922,50 m² umfassenden Teilfläche von FLNr. 803 Gmkg. Pürten. Die Fläche grenzt direkt an den Eingriffsbereich an und wird derzeit komplett landwirtschaftlich genutzt. Zur ökologischen Aufwertung werden im Zusammenhang mit der Ortsrandzone Obstbaum - Hochstämme lokaltypischer Sorten gepflanzt. Die Fläche wird als artenreiches Grünland angesät und extensiv gepflegt. So ist die Fläche zweimal jährlich Ende Juni und im Herbst zu mähen. Dabei ist das Mahdgut abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ziel ist die Entwicklung einer für dörfliche Ortsränder typischen und naturschutzfachlich wertvollen Streuobstwiese.

Ausgleichsfläche 2 wird auf einer 335 m² umfassenden Teilfläche im Norden von FLNr. 1109 Gmkg. Pürten zur Verfügung gestellt. An das Grundstück schließen im Westen und Norden Wald bereiche an, an den anderen Seiten erfolgt derzeit landwirtschaftliche Nutzung wie auch auf der Fläche selbst. Im Norden wird die Grenze durch einen Feldweg gebildet, im Süden verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Pflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen, standortgerechten Arten. Der Aufbau wird gestuft - innen höhere Sträucher und Bäume als Heister, zum Rand zu niedrigere Sträucher und außen wird ein **Krautsaum vorgesehen. Dieser ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarter Flächen einmal jährlich im Herbst zu mähen.**

Ausgleichsfläche 3 befindet sich auf einer 587,50 m² umfassenden Teilfläche von FLNr. 812/1 Gmkg. Pürten. Sie grenzt ebenfalls direkt an den Eingriffsbereich und verbreitert die geplante, grüne Ortsrandzone. Die ökologische Aufwertung und Pflege erfolgt analog Ausgleichsfläche 1.

4.3 Umweltbericht

Für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind lt. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ergänzend die § 1 a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1 a BauGB (Eingriffsregelung) anzuwenden. Es ist ebenso eine Begründung entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizulegen, die Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung beschreibt. Es ist jedoch nicht von der hier folgenden Nr. 2 die Rede, die den Umweltbericht umfasst. Anwendungsvoraussetzung für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist u.a., dass durch sie nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Sie ist im Zusammenhang mit der gesetzgeberischen Entscheidung zu sehen, dass für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchzuführen ist. (vgl. Krautzberger / Söfker "Baugesetzbuch - Leitfaden mit Synopse" 8. Auflage, S. 582)

Begründung

zur Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für den Bereich Ebing-West, 1. Änderung

Auftraggeber:	Stadt Waldkraiburg
1. Fassung (Vorentwurf):	27.07.2021
2. Fassung (Entwurf):	15.03.2022
Satzung i.d.F.v.	28.06.2022

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den

.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Waldkraiburg, den

.....
Robert Pöttsch
1. Bürgermeister