



Gemeinde
Hettenshausen

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Ilimmünster
Freisinger Str. 3
85304 ILMMÜNSTER

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Nr. 1 „Münchner Straße 16a“

BEGRÜNDUNG

Zur Fassung vom 19.10.2015

Entwurfsverfasser:

Scheyern, den 19.10.2015 _____

architekt **gerlsbeck** 
gerlsbeck architekten metzgerberg 8 85298 scheyern telefon:08441/5911 o. 08441/18585 www.gerlsbeck.com

G. BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Flurnummer 1214/2 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1214/14 und umschreibt einen Bereich zwischen der bestehenden Bebauung und dem östlich angrenzenden Sondergebietes „Bahnanlagen“, die Bahntrasse München – Treuchtlingen.

Der Planungsumgriff im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Baukörper befinden sich innerhalb des Dorfgebietes in „zweiter Reihe“ wie dies bei den nördlich angrenzenden Flurstücken bereits ebenfalls realisiert ist. Westlich des Planungsumgriffs befindet sich die Bundesstraße 13.

Durch das Grundstück verläuft die Begrenzungslinie des Bereiches, in dem Bodendenkmäler zu finden sind. Im westlichen Bereich können Bodendenkmäler zutage treten. Auf die Notwendigkeit der Bodenuntersuchung auf Denkmäler wird hingewiesen.

Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Einbeziehungssatzung „Münchner Straße 16a“ erlassen.

2. PLANUNGSANLASS

Ein interessierter Bauherr hat den Wunsch geäußert, das in zweiter Reihe liegende Baugrundstück mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern zu bebauen. Durch den in den letzten Jahren stetig gestiegenen Bedarf an Wohnraum erscheint die Mobilisierung des derzeit landwirtschaftlich genutzten Geländes hinsichtlich der sowohl im Norden als auch der im Süden angrenzenden Bebauung sinnvoll.

Ein im Osten liegender Teilbereich des Baugrundstückes soll aufgrund einer harmonischen Abrundung des Ortsrandes nicht bebaut werden. Die Baugrenze orientiert sich hier an der bestehenden Bebauung.

Das überplante Gebiet stellt zwar rechtlich eine Fläche im Außenbereich dar, durch die Kleinteiligkeit der unterschiedlichen Nutzung, also die nördlich und südlich angrenzende Bebauung, kann hier durchaus von der Nutzung einer „vorhandenen Baulücke“ gesprochen werden. Es handelt sich um ein für heutige Verhältnisse extrem kleines, landwirtschaftlich genutztes Flurstück, welches mit moderner landwirtschaftlicher Technik kaum mehr zu bewirtschaften ist.

Ein Baulückenkataster wurde von der Gemeinde Hettenshausen im Jahre 2012 aufgestellt. Eine danach durchgeführte Befragung der Eigentümer aller Baulückengrundstücke im gesamten Siedlungsgebiet ergab, dass von deren Seite keine Verkaufsbereitschaft besteht. Großteils werden diese Flächen für Nachkommen bevorratet bzw. für eine spätere Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Insoweit können Potentiale der Innenentwicklung – Baulücken – tatsächlich nicht ausgeschöpft werden.

Um eine ausgewogene Entwicklung des Ortes zu sichern, ist die Erstellung einer Einbeziehungssatzung notwendig. Die Überplanung des Grundstückes sichert eine harmonische Abrundung des Ortsrandes zur Bahntrasse hin und steht im Einklang mit dem vorhandenen Flächennutzungsplan.

3. HINWEISE ZU PLANUNG UND PLANUNGSZIELEN

Für den Planungsumgriff dieser Einbeziehungssatzung werden die Festsetzungen von der umgebenden, bestehenden Bebauung abgeleitet und an die zeitgemäßen Erfordernisse einer Wohnbebauung sowie an die Ortsrandsituation angepasst. Weiterhin wird sich an bestehenden Innenbereichssatzungen orientiert. Wegen der inzwischen anzuwendenden, naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde anhand der beiliegenden „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ eine Prüfung durchgeführt, ob ein Ausgleich erforderlich ist. Alle Punkte der Checkliste konnten mit „Ja“ beantwortet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Planungsumgriffs ist durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten. Im östlichen Ortsrandbereich ist eine private Grünfläche mit einer intensiven Eingrünung aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Im restlichen Planungsgebiet ist eine durchgängige Eingrünung von Grundstücksgrenzen sowie die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Weitere Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind daher nicht erforderlich.

4. EINORDNUNG DER PLANUNG IN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Die Stadt Pfaffenhofen ist eine im Wachstum befindliche Kreisstadt. Als Mittelzentrum im ländlichen Raum (RP 10 Region Ingolstadt, A IV 1) unterliegt sie genauso wie die umliegenden Gemeinden, so auch die Gemeinde Hettenshausen, durch die Nähe zur Region München einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung (RP 10 Region Ingolstadt, zu B III 1.1). Konform des Raumordnungskonzeptes der Regierung von Oberbayern (B III 1.1) sind zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ausreichend Flächen für eine gewerbliche und hier wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. Die Siedlungsstruktur ist ressourcenschonend und flächensparend zu entwickeln, daher soll eine Nutzung der Baulücken innerhalb bebauter Gebiete im Gemeindebereich genutzt und sinnvoll gelenkt werden (B III 1.1.2). Die überplanten Flurstücke stellen eine solche Baulücke innerhalb des vom Flächennutzungsplanes dargestellten Dorfgebietes dar, da die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke des östlich und westlich begrenzten Siedlungsgebietes bereits seit Jahrzehnten eine Bebauung aufweisen.

Die Siedlungstätigkeit soll sich nach dem LEP 2003 B IV 1.3 in den Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Dies ist in der vorliegenden Planung gegeben. Eine Zersiedelung nach Pkt. B III 1.3, RP 10 ist durch die umgebende zusammenhängende Bebauung, die sich der bestehenden Bebauung unterordnende Planung und durch die topographisch geeignete Lage nicht gegeben.

Eine entsprechende Durchgrünung nach RP 10, B III 1.5) insbesondere am Ortsrand wurde bei der Planung berücksichtigt.

5. GRÜNORDNUNG

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG. i.V.m. § 30 BNatSchG. Zur Abrundung und als Übergang zum Außenbereich wird der östliche Grundstücksbereich mit einer Baum- und Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern eingegrünt. Die vorgesehene Baumpflanzung ist zur Sicherung ihrer Funktion bindend. Aus Gründen des Schutzes der Bahntrasse vor Windbruch sind im Grüngürtel nur kleinkronige Bäume und Großsträucher festgesetzt.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet, welches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der am östlichen Ortsrand angrenzenden Bahntrasse München-Treuchtlingen. Aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastung sind Vorkehrungen zum Schallschutz an der Bebauung zu treffen.

Eine Abmilderung der Immissionen von der Bundesstraße 13 her können durch die Bebauung des westlich situierten Nachbargrundstückes, sowie durch die Festsetzung mehrerer großkroniger Bäume im westlichen Grundstücksteil etwas abgemildert werden. Der östliche, von Bebauung freizuhaltende Grundstücksteil bietet genügend Fläche, hier Lärmschutzmaßnahmen zu errichten. Es wird ein intensiv bepflanzter Gehölzgürtel festgesetzt. Zudem ist angrenzend an den Geltungsbereich von der Deutschen Bahn AG bereits eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe ab Oberkante Schiene in Planung. Da diese Maßnahme aber noch nicht realisiert ist, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Zur Einbeziehungssatzung „Münchner Straße 16a“ der Gemeinde Hettenshausen wurde vom Ingenieurbüro Andreas Kottermair die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „5360.0 / 2015 - FB“ angefertigt. In ihr wird aufgezeigt, welche Geräuschemissionen sich an den bestehenden und geplanten Gebäuden aus der unmittelbar vorbeiführenden Bundesstraße B 13 ergeben. Weiterhin wurden die Geräusch- und Erschütterungsimmissionen der östlich verlaufenden Bundesbahnstrecke München – Treuchtlingen untersucht.

Die Berechnungen ergaben für den Verkehrslärm an den beiden Plangebäuden Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

In vorliegender Planung ist grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten. D. h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren oder müssen über zusätzliche Fenster an unbelasteten Fassaden belüftbar sein. Falls dies bei den Plangebäuden nicht realisierbar ist, so sind entsprechend dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Lärmimmissionen und Fassaden mit Überschreitungen sind den Lärmkarten Verkehrslärm der Anlage 2.2 und Anlage 2.3 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „5360.0 / 2015 - FB“ des beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 28.08.2015 zu entnehmen.

Es ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an den Erschütterungsschutz.

Das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüro Kottermair ist Bestandteil der Planung.

6. KLIMASCHUTZ

Durch die konsequente Südausrichtung der Dachflächen ist eine umfassende Nutzung von solarer Energie in Form von Photovoltaik und solargestützter Heizanlagen möglich. Die aktuelle Planung der Eingrünung und Situierung der Gebäude lässt eine ganztägig durchgängige Besonnung zu. Eine umfassende Nutzung von regenerativen Energien ist ohnehin durch die gültige Energieeinsparverordnung gesichert.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Grundstückes ist von der direkt angrenzenden Münchner Straße gegeben. An die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne Probleme angeschlossen werden. Bei Einreichen des Bauantrages ist eine gesicherte Erschließung nachzuweisen.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wurde festgesetzt dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DAW-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

H. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE

		Ja	Nein
1.	Planungsvoraussetzungen		
	Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung Die Innenbereichssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatschG)	X	
2.	Vorhabenstyp		
	Art der Baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	X Art des Vorhabens: Wohnbebauung	
	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
3.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
	Im Planungsumgriff liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNschG - gesetzlich geschützte und Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	X	
	In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X	
4.	Schutzgut Boden		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X	
5.	Schutzgut Wasser		
	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	X	
	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	X	

	<u>Erläuterung:</u> Eine Möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden wird gewährleistet. Private Wege und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.		
6.	Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
7.	Schutzgut Landschaftsbild		
	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. Liste 4).	X Art der Maßnahme: Hecken- und Baum- pflanzungen	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen.