

Gemeinde Gammelsdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB erläßt die Gemeinde Gammelsdorf

für den

Ortsteil Priel

die

2. Erweiterung der

Ortsrandsatzung

Verfasser:

Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Spessartweg 10, 84048 Sandelzhausen
Tel./Fax: 0 87 51 – 33 39
E-Mail: j.mueller@gmx.net

gefertigt am :
geändert am :

30.09.2019
20.01.2020

A) Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
Die Gemeinde Gammelsdorf besitzt für die Städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebietes einen gültigen Flächennutzungsplan. Die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen des Flächennutzungsplans betreffen das Plangebiet nicht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs der 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung Priel als „Außenbereich“ dargestellt.
2. Anlass und Zweck der Planung
Veranlasst durch den Bedarf und den Bauwunsch eines einheimischen Eigentümers sollen die Flurnummern 301 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) und 302/2 (Teilfläche) in den Ortsteil miteinbezogen werden. Auf den Grundstücken 301 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) und 302/2 (Teilfläche) soll der Bau von Wohn- und Bürogebäuden für den Bedarf des Eigentümers ermöglicht werden. Der Eigentümer benötigt die Flächen und die Gebäude zur Erweiterung seines Betriebes.
3. Lage, Größe und Beschaffenheit
Der Ortsteil Priel liegt westlich von Gammelsdorf ist geprägt durch landwirtschaftliche Anwesen und Wohngebäude einheimischer Bürger.
Am südlichen Ortsrand befinden sich die Flurnummern 301 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) und 302/2 (Teilfläche) die in den Ortsteil Priel miteinbezogen werden sollen.
Die Fläche des Geltungsbereiches setzt sich aus den zur Erweiterung vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke zusammen. Nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München liegt die Fläche in einem faktischen Überschwemmungsgebiet des Roßberger Baches. Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.
Östlich des Einbeziehungsgebietes befindet sich bereits ein Wohnhaus (Priel 10) und zwei landwirtschaftliche Betriebe (Priel 16 und 18a). Die geplante Bebauung stellt somit keine „Ausfransung“ des Ortsrandes von Priel dar.

Größe Einbeziehung:

2.378 m²

B) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Satzung

Durch die 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung für den Ortsteil Priel sollen die Flurnummern 301 (Teilfläche), 302 (Teilfläche) und 302/2 (Teilfläche) in diesen Ortsteil miteinbezogen werden, um die Voraussetzung für den Bau von Wohn- und Bürogebäuden für den Betrieb des Grundstückseigentümers zu schaffen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die für die Satzung zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind im Wesentlichen in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen enthalten. Die Flächen der Einbeziehung weisen keine besondere landschaftliche Gegebenheiten auf, so dass für die Planung nur allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege relevant sind.

1.3 Ziele der Wasserwirtschaft

Entlang der Westgrenze des Einbeziehungsgebietes verläuft der Roßberger Bach. Dadurch befindet sich das Einbeziehungsgebiet in einem faktischen Überschwemmungsgebiet dieses Baches. Um eine Verringerung des Rückhaltevolumens durch Aufschüttungen im Bereich der geplanten Gebäude zu vermeiden, wird diese Reduzierung durch Ausgleichsmassnahmen im südlichen Bereich der Fl.Nr. 301, Gemarkung Enghausen, kompensiert.

An der östlichen Seite des Roßberger Baches wird im Bereich der Einbeziehungsfläche ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Veränderung freigehalten. Der Teich auf Fl.Nr. 302/2 der Gemarkung Enghausen wird nicht verändert.

2. Umweltauswirkungen der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die im Zuge der 2. Erweiterung der Ortsrandsatzung neu ausgewiesenen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt. Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden.

2.2 Umweltprognose

Bei Nichtdurchführung würde die geplante Einbeziehungsfläche weiterhin als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Eine Bebauung würde unterbleiben. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird das Grünland in ein Baugrundstück umgewandelt. Die Bebauung verursacht eine gewisse Versiegelung der Fläche. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert, da sich die vorgesehenen Gebäude gestalterisch am Bestand orientieren und den Ort abrunden.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Grundstücke umfassen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, wie z.B. Schutzgebiete oder Biotope werden nicht betroffen.

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Die Grundstücke grenzen an eine bestehende Bebauung an.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen:

Die 2.378 m² große Fläche der Erweiterung für eine Wohn- und Bürobauung im Rahmen der Einbeziehungsatzung wird dem Feld A I der Matrix zugeordnet, woraus sich unter Berücksichtigung der Minimierungsmassnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,45 errechnet.

Der anzulegende Ortsrandgrünstreifen in einer Breite von 4 m gilt als Vermeidungsfläche und verringert die zu kompensierende Neuausweisungsfläche um 174 qm:
 Neuausweisungsfläche: $2.378 \text{ m}^2 - 174 \text{ m}^2 = 2.204 \text{ m}^2$
 Ausgleichsbedarf: $2.204 \text{ m}^2 * 0,45 = 991,8 \text{ m}^2$
 Die erforderliche Ausgleichsfläche wird südlich der Erweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 301 der Gemarkung Enghausen nachgewiesen.

Flächennachweis:
 Auf Fl.Nr. 301, Gemarkung Enghausen:
 Ausgleichsfläche: $42,65 \text{ m} * 23,30 \text{ m} = 994 \text{ m}^2$

2.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Schutzgut Boden: im Bereich der Bebauung wird der Oberboden abgeschoben, die Topographie beibehalten und es werden Flächen versiegelt. Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.
- Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind in der Einbeziehungsfläche nicht vorhanden. Westlich der Einbeziehungsfläche verläuft zwischen der Fahrbahn der Straßenfahrbahn und der Einbeziehungsfläche der Roßberger Bach. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.
- Schutzgut Tiere: durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland sind lediglich Kleintiere und Vögel betroffen. Das Anlegen und Bepflanzen eines Ortsrandgrünstreifes erhöht die Vielfalt und zieht eher positive Auswirkungen nach sich.
- Schutzgut Pflanzen: Grünland wird durch Gehölzpflanzungen aufgewertet.
- Schutzgut Luft und Klima: keine Auswirkungen.
- Schutzgüter Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt: Größere Vielfalt gegenüber der bisherigen Grünlandnutzung; geringe bzw. vertretbare Auswirkungen auf die Landschaft und das Wirkungsgefüge.
- Schutzgut Mensch, Gesundheit, Kulturgüter: keine Auswirkungen.

3. Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde entsprechend dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Es wurden keine ergänzenden Gutachten beauftragt. Die Bodenverhältnisse sind bekannt, es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

4. Monitoring

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

5. Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	Mittlere
Wasser	Geringe
Tiere und Pflanzen	Geringe
Klima	Nicht betroffen
Mensch	Nicht betroffen
Landschaft	Geringe
Kultur und Sachgüter	Nicht betroffen

Gammelsdorf, 20.04.2020



 Paul Bauer, 1. Bürgermeister

Sandelzhausen, 20.02.2020

Dipl.-Ing. (FH) Arch.
Josef Müller
 Spessartweg 10
 84048 Sandelzhausen
 Tel./Fax: 0 87 51 - 33 39

 Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt

