

Stadt BAD AIBLING

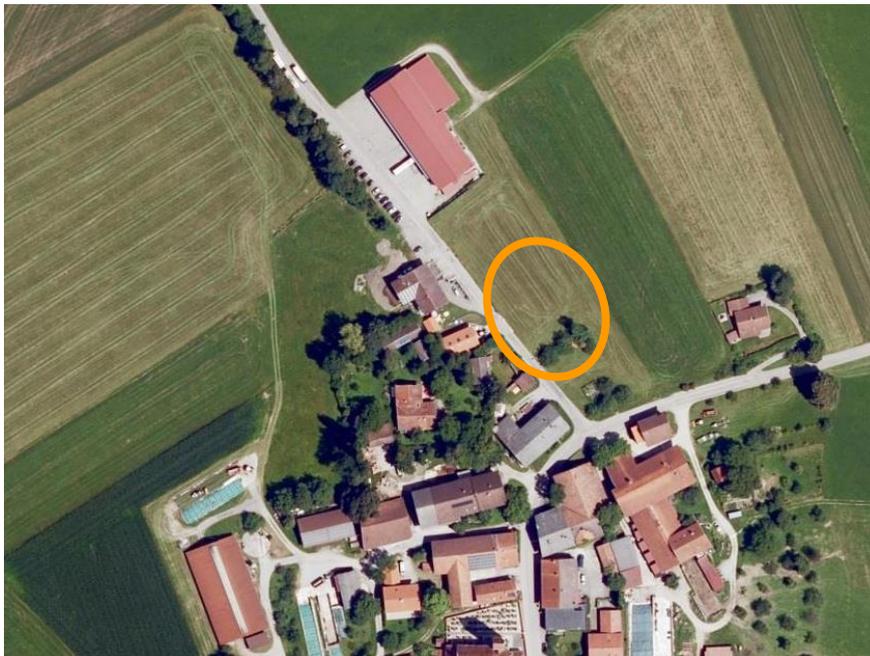
Landkreis Rosenheim



EINBEZIEHUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG) Nr. 31 "ELLMOSEN"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG



14.03.2024

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 31 "Ellmosen" der Stadt Bad Aibling umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 551 und 551/1.

Maßgebend für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist die Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ellmosen und weist eine Größe von ca. 0,18 ha auf. Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. Das Areal ist weitgehend eben und fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Im Nordwesten und Nordosten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im südöstlichen Bereich begrenzt eine Obstbaumreihe das Plangebiet. Im Südwesten begrenzt eine Ortsstraße das Plangebiet. Der südwestlich angrenzende bebaute Bereich weist das Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes mit Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben auf.

3. Anlass und Bedarf für die Ergänzungssatzung

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen in Ellmosen will die Stadt Bad Aibling in einem räumlich eng begrenzten Rahmen Baurecht schaffen und somit unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Ellmosen sichern.

Da aus ortsplannerischer Sicht im Sinne einer Einbeziehung einer Erweiterung nichts entgegensteht, soll durch die vorliegende Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung) die Zugehörigkeit der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs zum Innenbereich geklärt und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Regelungen der Ergänzungssatzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Durch die Festlegung der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkrafttreten der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation/Flächennutzungsplan und Verfahren



Planausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie im nordöstlichen Bereich als sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Darstellung der gemischten Baufläche steht der Satzung nicht entgegen. Somit ist die Planung vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

5. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie besonderer Artenschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Ergänzungssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf wild wachsende, besonders geschützte Pflanzenarten oder auf Vorkommen von besonders geschützten wild lebenden Säugetier-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten, oder auf europäische Vogelarten, die am Boden brüten, vor.

Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:



Rot schraffiert:

Eingriffsfläche:

Grünland mit Obstbaumbestand

Kategorie I, Oberer Wert

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die geplante GRZ von ca. 0,25 überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird für die Ausgleichsermittlung der Faktor 0,5 angesetzt.

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

Fl.Nr.: 551 (Teilfläche), 551/1 (Teilfläche): - Eingriffsfläche: $1.844 \text{ m}^2 \times 0,5 = 922 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 922 m^2 .

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsfläche für Fl.Nrn 551, 551/1:

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 922 m^2 wird extern auf Fl.Nr. 291, Stadt Bad Aibling, Gemarkung Ellmosen nachgewiesen.

Als Entwicklungsziel wird die Herstellung eines Waldsaums formuliert.

Durchzuführende Maßnahmen:

Die Ausgleichsfläche ist als breiter, stufig aufgebauter Waldsaum mit Traufzone (Waldmantel) sowie einem Strauch- und Krautsaum zu entwickeln.



Flächendarstellung – ohne Maßstab

Hierfür ist – angrenzend an den vorhandenen Waldrand - ein stabiler Mischbestand mit einem gestuften Aufbau aus Kraut-, Strauch- und Übergangszonen herzustellen, bei dem sich die Zonen möglichst unregelmäßig überlappen und vertikal gegliedert und locker aufgebaut sind. Es sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Die Gehölze sind gruppenweise zu mischen. Am Außenrand ist ein Wildkrautsaum von 5 m Breite zu entwickeln (keine Einsaat).

Diese Fläche ist mit geeignetem autochthonem Saatgut (U 17) anzusäen. Als Mahdregime ist eine einmalige Herbstmahd auf der halben Fläche durchzuführen. Im darauffolgenden Jahr erfolgt ein Wechsel des gemähten Bereichs.

Die Durchführung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim.

Pflanzliste Waldmantel:

Pflanzqualität: Heister, verpfl. o.B., 150-200 cm

Acer campestre – Feld-Ahorn

Pyrus pyraeaster – Wild-Birne

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Pflanzqualität: Sträucher (Str., 2xv., 3 - 5 Grundtriebe, 60 - 100 cm)

Prunus padus - Trauben-Kirsche

Cornus sanguinea - Hartriegel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 291 (Teilfläche), Stadt Bad Aibling, Gemarkung Ellmosen, werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Die Sicherung erfolgt durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Meldung an die LfU-Dienststelle Hof erfolgt durch die Stadt Bad Aibling.

6. Planung

Im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung) soll unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Ansatzes im südwestlichen Bereich des Plangebiets eine Wohnbebauung in einem engen Rahmen ermöglicht werden.

Um diese von der Stadt Bad Aibling gewünschte städtebauliche Ordnung durchzusetzen, wird auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. zur überbaubaren Fläche zurückgegriffen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

7. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden bzw. können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien (NWFreiV, TRENGW, ATV-Arbeitsblatt A 138) zu versickern.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sowohl für die Versickerung des Oberflächenwassers als auch für die Entsorgung des Abwassers, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungs- und Abwasserplans der Stadt Bad Aibling zur Genehmigung vorzulegen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren sind beim Landratsamt Bad Aibling einzureichen.

Um die Flächenversiegelung sollte möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die Hof- und Stellplatzflächen mit durchsickerungsfähigen Materialien auszubilden. Auf die Veröffentlichung des LfU „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Auf die kommunalen Satzungen der Stadt Bad Aibling, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS-, wird verwiesen.

8. Immissionen

Aufgrund der Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist davon auszugehen, dass aufgrund der großen Abstände keine Konflikte infolge der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu erwarten sind, weder hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gerüche noch hinsichtlich einer Einschränkung bezüglich einer Erweiterung des Tierbestandes.

Aufgrund des nordwestlich des Plangebietes angesiedelten Busunternehmens wurde bereits 2014 eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des damals geplanten Bebauungsplans Nr. 93 erstellt. nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte an der geplanten Wohnbebauung unterschritten. Das geplante Wohngebäude liegt südöstlich des Immissionsortes IO 2, an dem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts um 3 dB(A) und tags um 18 dB(A) unterschritten werden. Da das geplante Wohngebäude von der Lärmquelle weiter entfernt ist als der Immissionsort IO 2 sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

9. Sonstige Belange

Hinsichtlich des Wasserabflusses (wild abfließendes Wasser) wird auf die Beachtung des § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Deshalb sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden oder der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen gewährleistet werden.

Zudem sind die Keller wasserdicht auszuführen und Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Geländeänderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind zu vermeiden.

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im städtebaulichen Umfeld befindet sich folgende denkmalgeschützte Bauwerke/Bodendenkmäler

Ellmosen 31: Wohnstadelhaus, D-1-87-117-109

Ellmosen 21: Kath. Filialkirche St. Margaretha, Saalkirche, D-1-87-117-106

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath.

Filialkirche St. Margaretha in Ellmosen, D-1-8138-0268

Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Art. 47 – Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Bad Aibling frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

Auf die kommunalen Satzungen der Stadt Bad Aibling, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS- sowie die Garagen- und Stellplatzsatzung, wird verwiesen.

Bad Aibling, den

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Stephan Schlier