

Gemeinde Gammelsdorf

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

für den

Ortsteil Reichersdorf

die

Einbeziehungssatzung

für die Fl.Nr. 58/1

der Gemarkung Reichersdorf

Nr. 109

Verfasser:

Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Hochfeldstraße 3, 84094 Elsendorf
Tel.: 0 87 53 – 9 67 17 48
E-Mail: j.mueller@gmx.net

gefertigt am :

16.12.2024

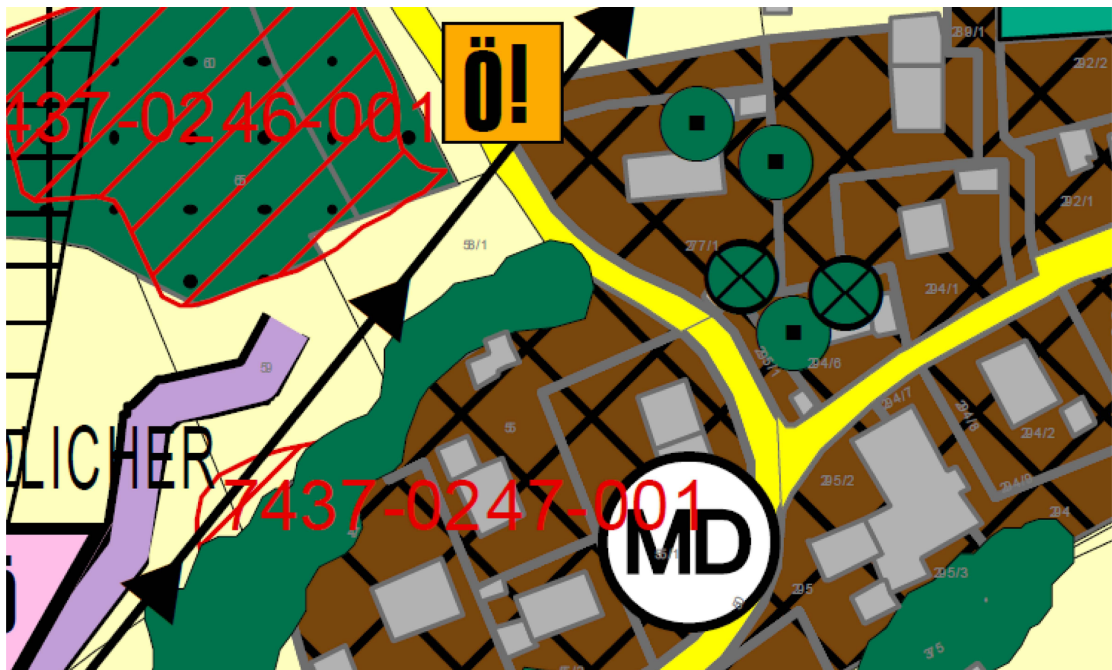
geändert am :

xx.xx.2024

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 Einbeziehungssatzung Reichersdorf als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gammelsdorf (ohne Maßstab)

2. Anlass und Zweck der Planung

Veranlasst durch den Bedarf und den Bauwunsch eines einheimischen Eigentümers soll die Flurnummern 58/1 der Gemarkung Reichersdorf in den Ortsteil miteinbezogen werden. Auf dem Grundstück 58/1 soll der Bau eines Wohngebäudes mit Garagen für den Bedarf des Eigentümers ermöglicht werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Ortsteil Reichersdorf liegt südlich von Gammelsdorf und östlich der Kreisstraße FS 19. Er ist geprägt durch landwirtschaftliche Anwesen und Wohngebäude einheimischer Bürger.

Am nördlichen Ortsrand befindet sich die Flurnummer 58/1 der Gemarkung Reichersdorf, die teilweise in den Ortsteil Reichersdorf miteinbezogen werden soll. Die Größe des Grundstücks beträgt 1.248 m². Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung betrifft einem Teilbereich von 923 m² dieses Grundstücks. Nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München liegt die Fläche in keinem Überschwemmungsgebiet.

Bodendenkmäler sind in der Fläche nicht vorhanden.

Südlich und östlich des Einbeziehungsgebietes befinden sich bereits Wohnhäuser (Reichersdorf 21a und Reichersdorf 32). Die geplante Bebauung stellt somit keine „Ausfransung“ des Ortsrandes von Reichersdorf dar.

Größe der Einbeziehung: 923 m²

B) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Satzung

Durch die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Reichersdorf soll die Flurnummer 58/1 der Gemarkung Reichersdorf in diesen Ortsteil miteinbezogen werden, um die Voraussetzung für den Bau eines Wohnhauses mit Garagen für den Grundstückseigentümer 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

Entfällt, da im Bereich der Einbeziehungssatzung keine natürlichen Gewässer vorhanden sind. Beim Teich handelt es sich um einen künstlich angelegten Gartenteich.

2. Umweltauswirkungen der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die im Zuge der Einbeziehungssatzung neu ausgewiesenen Flächen werden derzeit als mäßig extensiv genutztes Grünland genutzt.

Vorhandener Baumbestand: keiner

Vorhandener Strauchbestand: ca. 5 m² einheimische Sträucher im westlichen Bereich des Geltungsbereichs dieser Satzung.

2.2 Umweltprognose

Bei Nichtdurchführung würde die geplante Einbeziehungsfläche weiterhin wie bisher 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

Das Grundstück umfasst nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung, wie z.B. Schutzgebiete oder Biotop werden nicht betroffen. Das nördlich angrenzende Biotop 7437-0246-001 (naturnahes Feldgehölz) liegt mit einem geringen Anteil auf der Fl.Nr. 58/1, Gemarkung Reichersdorf, ist jedoch von der Einbeziehungssatzung nicht betroffen.

Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt. Das Grundstück grenzt an eine bestehende Bebauung an. Aufgrund der bestehenden Waldfläche im Norden des Grundstücks wird auf die Ausweisung eines Ortsrandgrünstreifens verzichtet.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) herangezogen: Die 923 m² große Fläche der Erweiterung für eine Wohnbebauung Rahmen der Einbeziehungssatzung errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

a) Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Mäßig extensiv genutztes Grünland

Fläche: 923 m²

Bewertung: 8 WP

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Planungsfaktor: 0 %

Ausgleichsbedarf: 2.584,4 WP

b) Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Maßnahmennummer: 1

Flächenbezeichnung: Fl.Nr. 455 (Teilfläche), Gemarkung Reichersdorf

Ausgangszustand nach der BNT-Liste:

Code: A11

Bezeichnung: intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation

Bewertung: 2 WP

Prognosezustand nach der BNT-Liste:

Code: W12

Bezeichnung: Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte

Bewertung: 9 WP

Abschlag Timelag: 0

c) Ausgleichsmaßnahme:

Fläche: 370,0 m²

Aufwertung: 7

Entsiegelungsfaktor: 0

Ausgleichsumfang: 2.590,0 WP

d) Bilanzierung

Ausgleichsbedarf: 2.584,4 WP

Ausgleichsumfang: 2.590,0 WP

Differenz: + 5,6 WP

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 370 m² wird im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 455 der Gemarkung Reichersdorf nachgewiesen.

Flächennachweis, Flächenberechnung:

Auf Fl.Nr. 455 (Teilfläche), Gemarkung Reichersdorf:

Ausgleichsfläche: 35,50 m * 10,00 m + 11,65 m * 3,06 m * 0,5 – 3,17 m * 1,56 m * 0,5
= 370,4 m²

Die Ausgleichsfläche ist dabei durch eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freising, rechtlich abzusichern. Diese Dienstbarkeit ist vor Satzungsbeschluss bei der Gemeinde einzureichen.

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 sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
- Schutzgut Wasser: Natürliche Oberflächengewässer sind in der Einbeziehungsfläche nicht vorhanden. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.
- Artenschutz: durch die in 2.3 beschriebene Nutzung sind lediglich Kleintiere betroffen. Im Geltungsbereich der Satzung wurden keine Vogelarten aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern ermittelt. Ebenso wurden keine Wiesenbrüter und geschützte Kleinsäuger festgestellt.
- Schutzgut Pflanzen: Geringe Auswirkungen. Die Planungsfläche wird mäßig extensiv genutzt. Baumbestand ist keiner vorhanden. Lediglich im Westen existiert eine ca. 5 m² große Fläche mit einheimischen Sträuchern, die erhalten bleibt.
- Schutzgut Luft und Klima: keine Auswirkungen. Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Reichersdorf. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Gemäß Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Gebiet als Ausgleichsraum mit geringer Bedeutung erfasst.
- Die geplante Bebauung dürfte keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima haben.
- Schutzgüter Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt: Geringe bzw. vertretbare Auswirkungen auf die Landschaft und das Wirkungsgefüge. Durch den räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung stellt diese Erweiterung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.
- 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 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) herangezogen 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	geringe
Wasser	nicht betroffen
Artenschutz	geringe
Pflanzen	geringe
Luft und Klima	nicht betroffen
Mensch	nicht betroffen
Landschaft	geringe
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen

Gesamtbewertung: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Gammelsdorf,

Elsendorf, 16.12.2024

.....
Menzel Raimunda, 1. Bürgermeisterin

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