

Begründung zur 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Margarethenried“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf den Flurstücken Flurst. Nr. 152 Teilfl., 152/4 Teilfl., 156 Tf, 157/1 Teilfl., 157/2 Gemarkung Margarethenried, Gemeinde Hörgertshausen

Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hörgertshausen beabsichtigt durch die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Margarethenried am nordwestlichen Ortsrand von Margarethenried bereits bestehende Bebauung und eine bereits von angrenzender Bebauung geprägte Teilfläche von ca. 1505 qm der Flurstücke Nr. 157/1 Tf. und 152/TF., Gemarkung Margarethenried, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen. Hierdurch wird die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglicht. Die nachzuweisende Ausgleichsfläche ist in den Satzungsumfang integriert.

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, in einem weitgehend verebneten Bereich eines nach Südosten flach abfallenden Hanges. Die einzubeziehenden, noch nicht bebauten Teilflächen der Flurstücke Nr. 157/1 und 152 grenzen im Osten an Wohngebäude mit Nebengebäuden auf den Flurstücken Nr. 152 und 152/4. Im Süden grenzt auf Flurstück Nr. 156 und 157/2 eine wassergebundene Erschließungsstraße an, die oberhalb einer von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschung nach Westen verläuft. Westlich und nördlich grenzt freie Feldflur auf einem ansteigenden Hang an.

Vorhandene Vegetation und Nutzungen

Im einzubeziehenden westlichen Randbereich bestehen keine Gehölzbestände oder naturnahe Vegetationsstrukturen. Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland bzw. Rasenfläche genutzt.

Nördlich angrenzend verläuft eine lineare Fichtenreihe in nördliche Richtung mit Bestandshöhen bis etwa 10 m.

Am bisherigen westlichen Ortsrand sind keine grünordnerisch wirksamen Bepflanzungen vorhanden. Im Süden grenzt jenseits der Erschließungsstraße auf einer parallel verlaufenden südexponierten Böschung ein geschlossener Gehölzbestand mit Heckensträuchern und einer diesen hoch überragende Baumreihe (Stieleichen) an.

Planungsrechtliche Vorgaben

Das Ortsgebiet von Margarethenried wurde erstmals durch die Ortsrandsatzung vom 11.1.1984 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil abgegrenzt. Durch die 1. Änderung dieser Satzung vom 06.01.2001 wurden Teilflächen der Flurstücke Nr. 21 und 155 im südwestlichen Ortsrandbereich in das Satzungsgebiet aufgenommen.

Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff der 2. Änderung der Satzung Margarethenried sollen bereits bebaute und eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 157/1 Tf. und 152/TF, die bereits von der angrenzenden bestehenden Bebauung geprägt ist, sich aber baurechtlich noch im Außenbereich befindet, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Außerdem sollen die Grundzüge der baulichen Nutzung und der Grünordnung bestimmt werden und der notwendige Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgesetzt werden. Dabei sollen die erforderlichen Ein-

griffe durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden und eine angemessene dörfliche Ortsrandbegrünung sichergestellt werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebote

Durch die Ausweisung von Pflanzgeboten für Baum- und Strauchpflanzungen am westlichen Rand des Satzungsgebietes soll eine angemessene Begrünung der bei Bebauung neu entstehenden Ortsrandlinie sichergestellt werden.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a und 8 BauGB anzuwenden. Zur Ermittlung der ökologischen Eingriffsschwere und der nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde gelegt. In Anlage 1 ist die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs dokumentiert. In den als Anlage 2 beigefügten naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und keine Verbotstatbestände festgestellt.

Bewertung des Eingriffsbereiches

Im Erweiterungsbereich der 2. Änderung des Satzungsgebiets bestehen als Rasen gepflegte Grünlandbereiche sowie Rasen in einem Hausgarten mit einzelnen Fichten einer sich nach Norden fortsetzenden Fichtenreihe. Die Fläche wurde deshalb gemäß Leitfaden als Gebiet geringer Bedeutung bewertet und der Kategorie I (ergänzter Leitfaden Abb.7) zugeordnet.

Bewertung der geplanten Nutzung

Die geplante Nutzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit einem geringen Versiegelungsgrad einzustufen und deshalb dem Typ B gemäß der Matrix in Abb.7 des Leitfadens zuzuordnen.

Kompensationsfaktor

Hieraus ergibt sich durch Überlagerung der Wertigkeit der Eingriffsfläche mit der zu erwartenden Eingriffsschwere eine Zuordnung in Feld B I. Hierfür ist eine Kompensationsfaktorenspanne 0,2 – 0,5 zu wählen. Aufgrund nachfolgend genannter Vermeidungsmaßnahmen kann der Faktor 0,25 zugrunde gelegt werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme wird in der Satzung festgesetzt, dass Grundstückszufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen sind sowie Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sockellos auszuführen sind.

Ausgleichsflächendarf

Bedarfsermittlung:

Eingriffsfläche gemäß Anlage 1 zur Begründung: 1505 qm,
zugrunde zu legender Ausgleichsfaktor: mind. Faktor 0,25
Ausgleichsflächenbedarf: mind. 377 qm

Nachgewiesene Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist am nördlichen Rand des Satzungsgebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 157/1 Gemarkung Margarethenried eine Ausgleichsfläche von 404 qm mit Pflanzgeboten für Obstbaumpflanzungen als regionaltypische Obstgehölze mit Halb- und Hochstämmen und mindestens 5 m Wuchshöhe geplant. Die einbezogene Fläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und gegen Verbiss durch einen Wildschutzzaun von 1,50 m Höhe bzw. durch Stammschutz zu sichern. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen. Im Rahmen der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Obstbäume sind bis zur Erreichung des sortentypischen Habitus Pflegeschnitte durchzuführen.

Billingsdorf, den 06.03.2019

Gemeinde Hörgertshausen, den 06.03.2019

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
Michael Hobmaier, Erster Bürgermeister