



Markt Waal Landkreis Ostallgäu

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Bronnen Kapellenweg“ für eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 110 der Gemarkung Bronnen

A) Veranlassung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gilt für den in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich des Grundstücks FINrn. 110 der Gemarkung Bronnen.

Mit der Satzung soll eine Bebauung der Teilfläche o.g. Grundstücks ermöglicht werden. Diese Fläche liegt derzeit im Außenbereich. Mit der Satzung wird diese Fläche in den Bebauungszusammenhang des Ortes Bronnen einbezogen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils definiert (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

Eine Bebauung ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da nördlich und östlich bereits eine Bebauung (Einfamilienhäuser) vorhanden ist. Durch die Einbeziehungssatzung werden weder UVP-pflichtige Bauvorhaben ermöglicht, noch sind Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) zu erwarten.

Die Marktgemeinde Waal verfügt im Ortsteil Bronnen derzeit über kein Baugrundstück.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie der Fahrbahnbreite des Kapellenwegs sind mehr als zwei Wohneinheiten im Geltungsbereich nicht erlaubt.

Der westliche Ortsrand ist für eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Ortsabrundung günstig, da im Umfeld bereits einige Einfamilienhäuser nördlich des Kapellenwegs und an der Kreisstraße stehen.

B) Derzeitige Verhältnisse

Bisher werden die Flächen als Ackerland genutzt.

Der Kapellenweg (Ortsstraße) verläuft in Ost-West-Richtung nördlich des Geltungsbereichs der Satzung.

Die Grundstücke südlich und westlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Verkehrsbelastung im Kapellenweg ist derzeit sehr gering, da neben dem landwirtschaftlichen Verkehr über diese Zufahrt derzeit nur die zwei bestehenden Einfamilienhäuser nördlich des Kapellenwegs erschlossen werden.



Luftbild – Quelle BayernViewer



Foto von Westen aus

C) Auswirkungen

Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches der Satzung, der beabsichtigten Bebauung mit einem Wohngebäude mit Garage und Nebengebäude sowie der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Mensch zu erwarten.

Die Verkehrsbelastung im Kapellenweg wird durch die zwei weiteren Wohneinheiten nur in geringem Maße erhöht. Der Kapellenweg wird von der Kreisstraße bis zum westlichen Ende des Geltungsbereichs zur Ortsstraße aufgestuft.

Das Niederschlagswasser ist bei entsprechenden Untergrundverhältnissen zu versickern, was eine positive Maßnahme für die Natur darstellt.

D) Eingriff in Natur und Landschaft

Der mit der Bebauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Der ökologische Ausgleich erfolgt an Ort und Stelle.

Auf der Süd- und Westseite wird ein 6,0 m breiter Grünstreifen angelegt, der mit einer drei- bis vierreihigen Feldgehölzhecke - in Gruppen gepflanzt - bepflanzt wird.

1. Ausgleichsbedarf:

Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt 292 m².

Berechnung:

Gesamtfläche Geltungsbereich (ohne Grünstreifen)	972 m ²
Ausgleichsfaktor	X 0,3
Notwendige Ausgleichsfläche	292 m²

Aufgrund der Nutzung als Ackerland und der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung wird das Gebiet entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Kategorie I Typ B eingestuft.

Da das Gebiet als Ackerland genutzt wird (vgl. Foto), kann als Ausgleichsfaktor der Wert von 0,3 angewandt werden.

Die Feldgehölzhecke dient auch der Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere in das Landschaftsbild.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt insgesamt ca. 405 m² und übersteigt damit den Ausgleichsbedarf von 292 m².

2. Pflanzliste

Für die Anlage der Feldgehölzhecke und für Baumpflanzungen können folgende ortstypische Pflanzen verwendet werden. Es ist nur autochthones Pflanzgut zugelassen.

Bäume:

Acer platanoides *	Spitzahorn Wuchsklasse I
Quercus robur *	Stieleiche Wuchsklasse I
Acer campestre	Feldahorn Wuchsklasse II
Sorbus aucuparia	Vogelbeere Wuchsklasse II
Prunus avium *	Vogelkirsche Wuchsklasse II

Pflanzgüte: Wuchsklasse I, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 Pflanzgüte: Wuchsklasse II, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem FoVG.

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euomyus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Pflanzgüte:	Mindestpflanzengröße 60 – 100 cm

E) Erschließung

Sowohl die wegemäßige Erschließung als auch die Leitungen zur Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser sind über die bestehende öffentliche Zufahrtsstraße (Kapellenweg) zu führen bzw. dort bereits vorhanden.

Für Abfalltransportfahrzeuge besteht keine Wendemöglichkeit auf öffentlichem Grund. Ein geeigneter Sammelplatz für Abfallsammelbehälter ist einzurichten, sollte das Abfallfahrzeug die Einfahrt in den Kapellenweg verweigern.

F) Bauplanerische und baugestalterische Festsetzungen

In der Satzung werden nur die zur Steuerung der Bebauung notwendigen Festsetzungen getroffen. Zur Sicherung des Ortsbildes werden aufgrund der Ortsrandlage für Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen und die farbliche Gestaltung der Dacheindeckung geregelt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen soll die Entstehung und Pflege der Ausgleichsfläche gesichert werden. Deshalb wird der Abstand zwischen Baugrenze und Ausgleichsfläche auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

Die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten ist an die Beschaffenheit des Weges angepasst sowie soll zu keiner übermäßigen Steigerung der Verkehrssituation führen.

Markt Waal, 21.03.2016

Porzelius, 1. Bürgermeister

