



GEMEINDE BÜCHLBERG

Hauptstraße 5, 94124 Büchlberg

ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „KAMMERWETZDORF“ 1. Änderung - Begründung

Vorentwurf: 11.08.2020
Entwurf: 02.03.2021
Endausfertigung: 01.07.2021

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt
Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

e-mail: info@thomasschmied.de
web: www.thomassschmied.de

Anlage 1 - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung:

Zwei ortsansässige Familien beantragen die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Kammerwetzdorf“ in östlicher Richtung auf den eigenen Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1687/6, 1687/4 und 1693/Tfl. um zwei Bauparzellen zur Errichtung zweier Einfamilienwohnhäuser. Innerhalb der bestehenden Satzungsgrenzen stehen derzeit trotz vorhandener Baugrenzen keine bebaubaren Grundstücke zur Verfügung. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1666/4 wird eine derzeit nicht benötigte bzw. verfügbare Fläche mit ca. 900 m² zurückgenommen und der Geltungsbereich entsprechend angepasst. Weiter vorhandene Potenziale im Geltungsbereich können z.B. durch Aktivierung leerstehender Gebäude oder bauliche Verdichtung nicht ausgeschöpft werden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Dem Gebot der Innenentwicklung soll daher, und um einer weiteren Ausuferung des Ortsrands städtebaulich entgegen zu wirken, durch eine geordnete Erweiterung Rechnung getragen werden.

2. Planung

Die geplanten Erweiterungen liegen am nordöstlichen Ortsrand von Kammerwetzdorf. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Gebietscharakter MD bleibt durch 2 existierende landwirtschaftliche Betriebe erhalten, Hs. Nr. 18 (Josef Wagner) und Hs. Nr. 5 (Bernhard Brandner). Die einzubeziehende Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das vorhandene Straßennetz, Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen, ist ausreichend. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über bestehende Straßen.

3.2 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung durch die E.ON Bayern ist als gesichert anzusehen.

3.3 Fernmeldeleitungen

Die Versorgung durch die Telekom ist als gesichert anzusehen.

3.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung durch den ZAW Donau-Wald ist als gesichert anzusehen.

3.5 Wasserwirtschaft

3.5.1 Wasserversorgung

Diese erfolgt über zentral über das öffentliche Leitungsnetz durch den Wasserbeschaffungsverband Büchlberg und ist in ausreichender Menge und Qualität gesichert. Eventuell notwendige Druckerhöhungsanlagen sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen und zu unterhalten.

3.5.2 Abwasserbeseitigung

Der Hausanschluss an die öffentliche Kanalisation ist auf Kosten des Bauwerbers herzustellen und zu unterhalten, ebenso eine eventuell notwendige Hebeanlage. Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage geregelt.

3.5.3 Oberflächenwasser/Regenwasser

Das Niederschlagswasser ist über geeignete Sickermaßnahmen, wie Sickerschächte, Rigolen etc. auf dem Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Eine Einleitung in Nachbargrundstücke oder die öffentliche Straßenentwässerung (offen oder geschlossen) ist nicht zulässig.

Ferner werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Brauchwassernutzung im Gebäude und Garten
- Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsfläche auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Hinweis:

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen, dass sich der Oberflächenabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten bzw. neu zu erstellen. In der Einbeziehungssatzung werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen: Untergeordnete Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Nicht verschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Ggf. hat die Ableitung über eine Regenrückhalteeinrichtung mit gedrosseltem Ablauf zu erfolgen.

3.5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde.

3.6 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einziehungssatzung „Kammerwetzdorf“, Gemeinde Büchlberg, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Grünordnerische Festsetzungen

3.6.1 Einstufung des Baugrundstückes vor der Bebauung

Die Grundstücke mit der Flur-Nr. 1687/4, 1687/6 und 1693 Tfl. liegen am östlichen Ortsrand von Kammerwetzdorf, Gemeinde Büchlberg. Für den Gemeindebereich Kammerwetzdorf liegt eine Ortsabrundungssatzung vor, die um o. g. Grundstücke erweitert werden soll. In der Folge wird dazu die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Bewertung des Zustandes der Baugrundstücke nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Kategorie I

Die als MD dargestellte Fläche wird in Kategorie I eingeordnet und als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft:

- Obstwiese mit jungem Baumbestand (< 10 Jahre); und Einzelbaum < 30 Jahre
Intensiv genutzte Wiese mit mehrmaliger Mahd pro Jahr, Kleintierhaltung (Hühner)(obere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume, Landschaftsbild)
- Gartenland, intensiv genutzt mit Kleintierhaltung (obere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume, Landschaftsbild)
- Intensivgrünland/landwirtschaftliche Nutzfläche (obere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume, Landschaftsbild).

Kategorie II

Die Zufahrt zum Grundstück führt über eine Böschung die mit einem Feldgehölz bestanden und als Biotop kartiert ist. Die Gehölzart ist vorwiegend Hasel. Das Feldgehölz wird Kategorie II zugeordnet und als Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

- Feldgehölz (obere Wertigkeit bezüglich Arten, Lebensräume, Landschaftsbild)

3.6.2 Einstufung des Gebiets entsprechend der Planung

GRZ < 0,35

Aufgrund der geringen GRZ und der damit verbundenen geringen Eingriffsschwere wird das Untersuchungsgebiet Typ B zugeordnet.

3.6.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gebiete mit GRZ < 0,35 und Kategorie I:

Feld B 1, Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Gebiete mit GRZ < 0,35 und Kategorie II:

Feld B 2, Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8

3.6.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch geringe Versiegelung
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Anlage einer großzügigen Gartenfläche
- Pflanzung naturnaher Gebüschgruppen aus standortgerechten Sträuchern gem. Artenliste
- Weitgehender Erhalt der bestehenden Obstwiese. Gehölzentfernung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und unter Beachtung des §44BNatschG
- Ortsrandeingrünung durch freiwachsende Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Erhalt der Feldhecke (siehe Lageplan) mit Ausnahme der für die Zufahrt ausgeglichenen Fläche

Das Bauland liegt am Ortsrand von Kammerwetzdorf. Durch die Lage in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehenden Siedlungsteilen fügt es sich als Ortsabrundung gut in das Ortsbild ein. Die Bewertung mit Kategorie I obere Wertigkeit würde einen Kompensationsfaktor von 0,5 erfordern. Die vorgesehenen Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen geben allerdings eine gute Grundstruktur für die Durchgrünung des Grundstückes vor, sodass hier ein Kompensationsfaktor von 0,35 für die Berechnung des Ausgleiches gewählt werden kann. Das biotop-kartierte Feldgehölz ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 auszugleichen.

3.6.5 Ausgleichsflächenbedarf

Der Umgriff des Baugrundstückes umfasst inkl. Zufahrt 933,30 m²

Feld B 1	2.816,00 m ²	x	0,35	=	986,00 m ²
Feld B 2	30,00 m ²	x	0,80	=	24,00 m ²

Ausgleichsflächenbedarf: ~ **1.010,00 m²**

3.6.6 Geplante Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für die Grundstücke mit Flur-Nr. 1687/4 und 1687/6 wird außerhalb des Baugrundstückes auf einem Waldgrundstück mit Flur-Nr. 1695 in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Ortsrandes erbracht. Bei dem Waldgrundstück handelt es sich um eine 3.650 m² große Fläche die ca. zu 2/3 mit Laubwald und zu 1/3 mit Fichtenwald bestanden ist. Die Fichtenfläche wurde durch Sturm Kalle und dem Borkenkäfer entwaldet, ist jetzt kahl und steht zur Aufforstung an. Diese Fläche soll zu einer naturnahen Laubwaldfläche entwickelt werden.

Für die Entwicklung der Ausgleichsfläche wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit dem Forstamt eine Entwicklung zu einer Buchenmischgesellschaft vorgesehen, bestehend aus 100 % Laubgehölzen, Buche, Eiche und Vogelbeeren wie im angrenzenden Bestand. Für die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes wird die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Totholz und Wurzeln verbleiben auf der Fläche und werden nicht entfernt. Der in

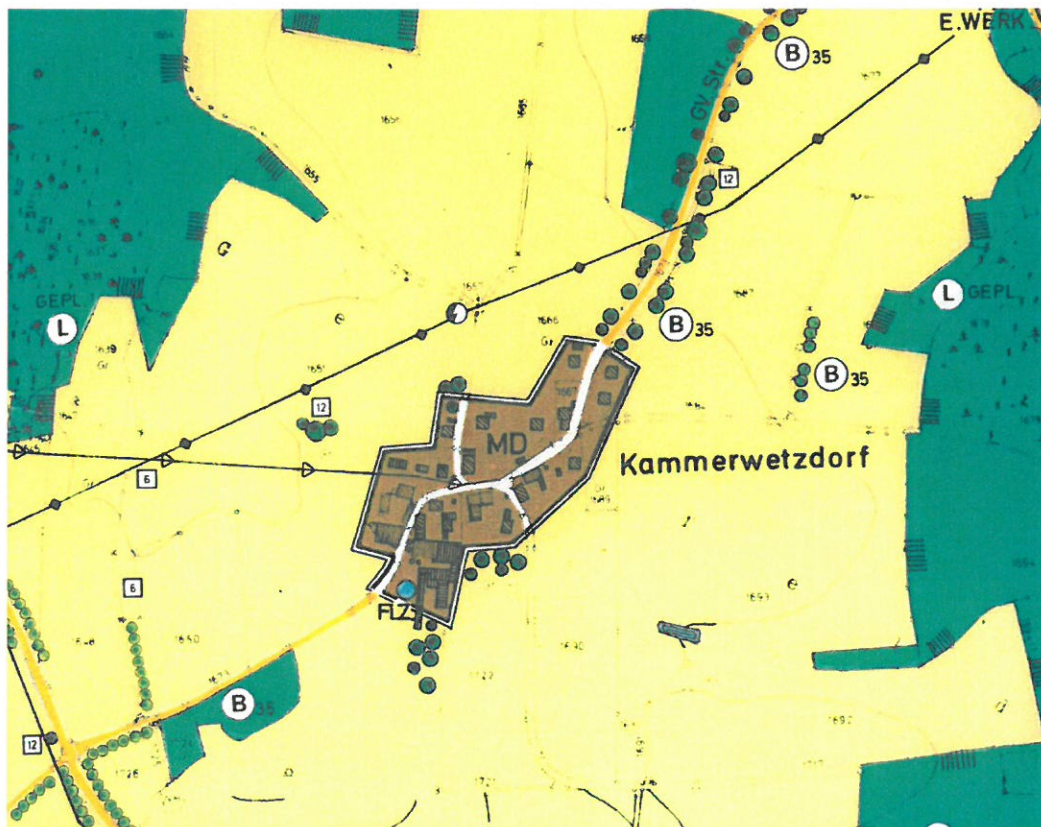
Teilbereichen bereits vorhandene Birkenaufwuchs als Anfangsstadium der Sukzession bleibt erhalten. Zur Pflege und Entwicklung der Fläche ist das Entfernen von Neophyten wie Springkraut und Knöterich dringend erforderlich. Dazu werden zwei Pflegegänge pro Jahr festgesetzt, wobei der erste Pflegegang bereits im Frühjahr stattfinden soll. Bei starkem Aufkommen des Knöterichs sind mehrere Pflegegänge pro Jahr erforderlich. Der Aufwuchs von Robinie und Fichte ist ebenfalls regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls zu entfernen.

Der empfohlene Laubholzanteil für Wirtschaftswälder liegt nach Auskunft des zuständigen Försters bei ca. 35 %. Wird eine Laubwaldgesellschaft mit 100 % Laubgehölzen entwickelt beträgt die Differenz zum Standardwirtschaftswald 65 % Laubholzanteil. Der Anerkennungsfaktor liegt somit bei 0,65. Für eine errechnete Ausgleichsfläche von 660,00 m² ist somit eine reale Fläche von gerundet 1.015,00 m² herzustellen ($660,00 : 0,65 = 1.015,00 \text{ m}^2$) Für die Ausgleichsfläche ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

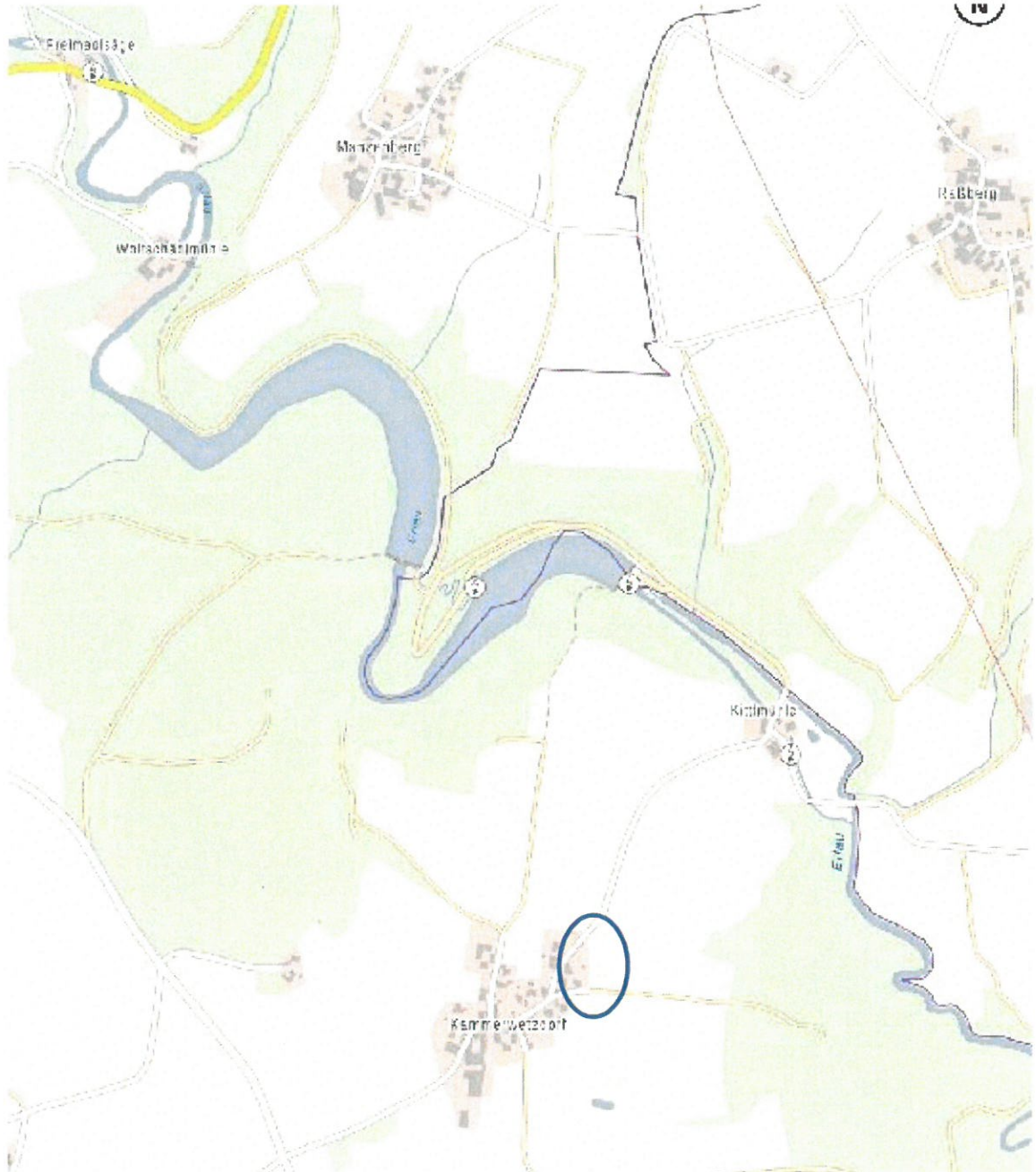
Der Ausgleich für das Grundstück Flur-Nr. 1693 Tfl. wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1693 entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erbracht. Hier wird die Pflanzung einer Feldhecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern autochthoner Herkunft im Anschluss an das bestehende Feldgehölz entlang des Bachlaufes vorgesehen. Die Entwicklung einer Feldhecke auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche kann mit dem Anerkennungsfaktor 1.0 in die Bilanz eingebracht werden. Die errechnete Ausgleichsfläche für das Grundstück Flur-Nr. 1693 Tfl. umfasst 350,00 m². Auch hierfür ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

4. Emissionen

Landwirtschaft: Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (keine Viehwirtschaft). Aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierende Beeinträchtigungen v. a. in Form von Lärm, Staub, Geruch und außergewöhnliche Betriebs- und Arbeitszeiten sind als ortsüblich zu dulden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



5. Kenndaten des Satzungsbeschlusses

Der Gemeinderat Büchlberg hat in seiner Sitzung vom 26.02.2020 beschlossen, die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Kammerwetzdorf“ wie folgt zu ändern:
 Die bestehende Einbeziehungssatzung „Kammerwetzdorf“ wird mit einer Teilfläche von ca. 2.850 m² im nordöstlichen Bereich erweitert. Im Gegenzug wird im nördlichen Bereich (Fl.-Nr. 1666/4) eine Fläche von ca. 900 m² zurückgenommen.
 Begründet wird diese Änderung durch einen Antrag der Grundstückseigentümer. Die neu ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen einer geordneten Ortsentwicklung an bebauten Siedlungsbereiche angegliedert.

Büchlberg, den 13.07.2021

GEMEINDE BÜCHLBERG


 Josef Hasenöhrl
 1. Bürgermeister

