

Gemeinde Waltenhofen

**1. Änderung und Erweiterung der Satzung
nach §34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB
(Ergänzungssatzung)**

für den Bereich

„Niedersonthofen - Mühlenbergstraße

Begründung

Fassung vom 12.08.2015

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner
Stuibengeweg 6 87435 Kempten
Tel. 0831-16268 Fax 0831-21439
E-mail mueller.la@t-online.de

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereichs	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
4	Städtebauliche Gestaltung	4
5	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	4
6	Grünordnung.....	4
6.1	Eingrünung	4
6.2	Eingriffsregelung.....	5

1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von drei Wohnhäusern auf einer derzeit dem Außenbereich zuzurechnenden Teilfläche des Grundstücks 82/1 der Gemarkung Niedersonthofen, Bereich Mühlenbergstraße. Für die geplante Bebauung sind in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind die Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Vermeidung von Nutzungskonflikten.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Niedersonthofen.

Er umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 82/1, Fl.nr. 84/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 29/3, Gemarkung Niedersonthofen, mit einer Gesamtfläche von 2.350 m².

Bei Fl.Nr. 82/1 (TF) handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese, die Flurnummern 84/1 sowie 29/3 (TF) gehören zur öffentliche Verkehrsfläche.

Die städtebaulichen Bezüge werden durch die umgebende Wohnbebauung bestimmt. Dabei grenzt östlich und nördlich jeweils zweigeschossige Einzelhausbebauung an, bei der das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Im Süden sind die Gebäude 2½-geschossig und damit höher. Die Hauptfirstrichtung ist östlich der Mühlenbergstraße von Nord nach Süd, in den übrigen Bereichen eher von Ost nach West.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Stand 2003) als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO dargestellt. Die umliegende, nach § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung entspricht jedoch der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes. Die neu einzubeziehenden Außenbereichsflächen werden somit durch die Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt, so dass sich die geplanten Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

Im Übergang zur freien Landschaft sind Grünflächen mit Zweckbestimmung Streuobstwiese zur Eingrünung bzw. Ortsabrundung, angrenzend werden Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

4 Städtebauliche Gestaltung

Die geplante Bebauung soll sich städtebaulich in den Gesamtcharakter der vorhandenen Bebauung einfügen. Dabei sind die zweigeschossige Bebauung, bei der das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, die Dachneigung und die überbaute Grundfläche besonders zu beachten.

5 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mühlenbergstraße. Im Bereich der Satzungsänderung wird auf der Westseite der Mühlenbergstraße eine Fläche für einen Gehweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden:

Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Das Baugebiet kann an die vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Allgäuer Überlandwerks gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten sichergestellt.

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und der Überlauf an die vorhandene gemeindliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

6 Grünordnung

6.1 Eingrünung

Im Übergang zur freien Landschaft wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Im Bereich der Mühlenbergstraße soll pro Grundstück ein Baum zur Gestaltung des Straßenraumes gepflanzt werden.

6.2 Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, darüber nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung auch die Vermeidung und der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung ergibt sich folgende Ausgleichsfläche.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtigter Lebensraumtyp	Feld	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche (m ²)	Ausgleichsfläche (m ²)
Verkehrsfläche 220 m ²	kein Eingriff			
Intensiv genutztes Grünland 2.135 m ² niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ B (GRZ≤0,35) Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. I (Faktor 0,2 bis 0,5)	B I	0,25	2.135 m ²	534 m ²
gesamt				534 m²

Für den Eingriff in das Grünland wurde für den Ausgleichsfaktor aus folgenden Gründen der Wert 0,25 angesetzt,

- da es sich bei der Eingriffsfläche um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt,
- der Anteil an Erschließungsflächen gering ist und
- die Maßnahmen zur Grünordnung zu einer angemessenen Eingrünung der Bebauung führen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Der Ausgleich erfolgt auf den Baugrundstücken selbst durch Entwicklung einer Streuobstwiese.

Die Ausgleichsflächen werden auf den Grundstücken, wie folgt, verteilt:

Grundstück 1: 174 m²

Grundstück 2: 175 m²

Grundstück 3: 185 m²