

Begründung

1. Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung

Das Flurstück mit der Nummer 1306/2 wird zur Zeit als Wiesen- und Ackerfläche genutzt. Es befindet sich am nordöstlichen Ende der Gemeinde Bechhofen, Stadt Aenberg.

Der private Eigentümer plant auf einem Teilstück des Grundstücks eine Bebauung mit drei freistehenden Einfamilienhäusern.

Da sich das Grundstück jedoch im Außenbereich befindet, ist zur Erzielung einer Bebauungsfähigkeit der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

Das zur Bebauung vorgesehene Teilgrundstück ist somit zukünftig dem Innenbereich zuzuordnen.

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nummer 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Nummer 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

2. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Erscheinungsbild des Gemeindeteiles Bechhofen ist geprägt von ein- und zweigeschoßigen Gebäuden in offener Bauweise, davon überwiegend Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser, welche auch auf der Südseite und Westseite an das zur Bebauung vorgesehene Grundstück angrenzen.

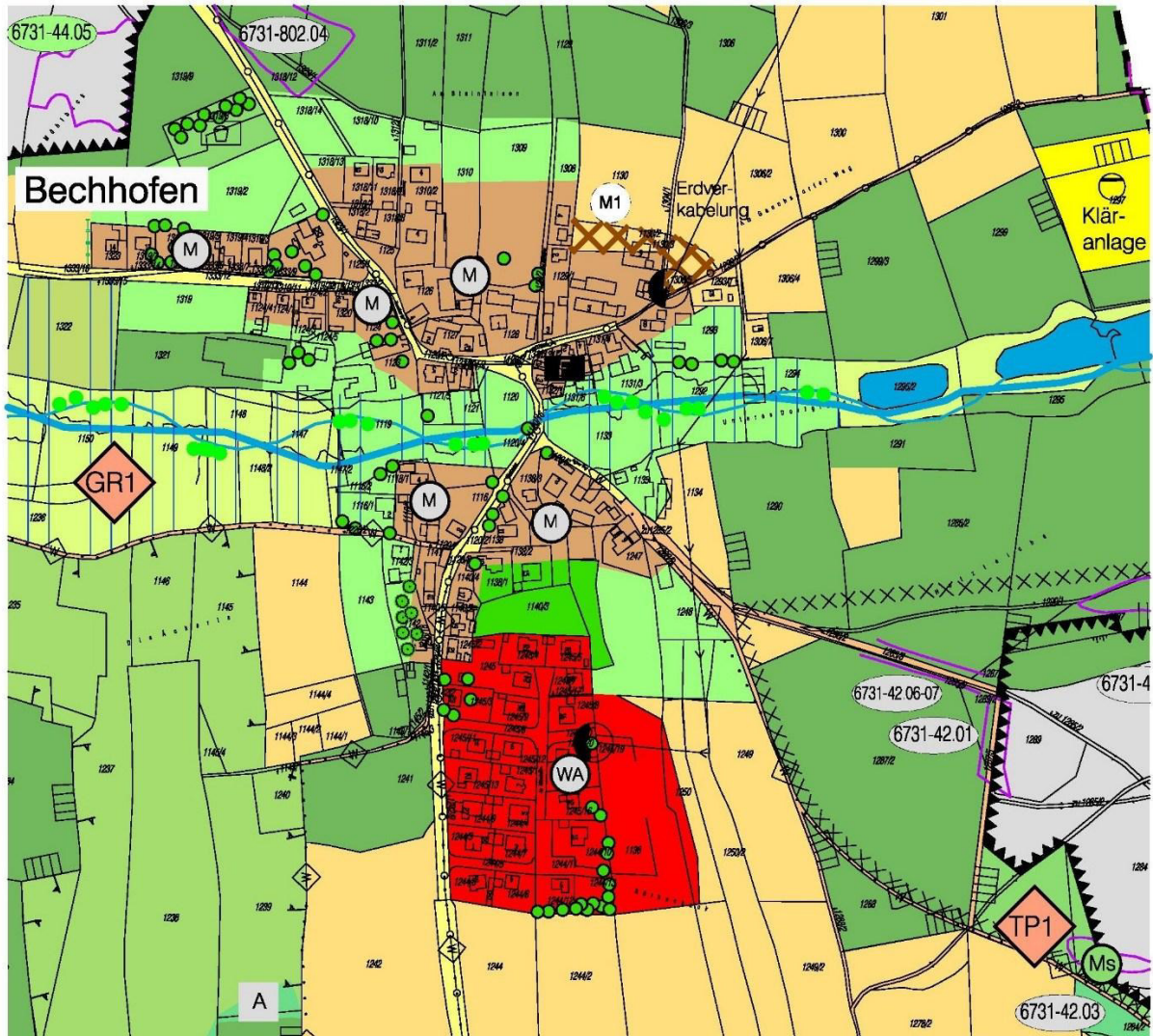
Über das Gemeindegebiet verteilt sind auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorzufinden. Geschoßwohnungsbauten sind nicht vorhanden.

3. Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Bechhofen ist ein Flächennutzungsplan vorhanden.

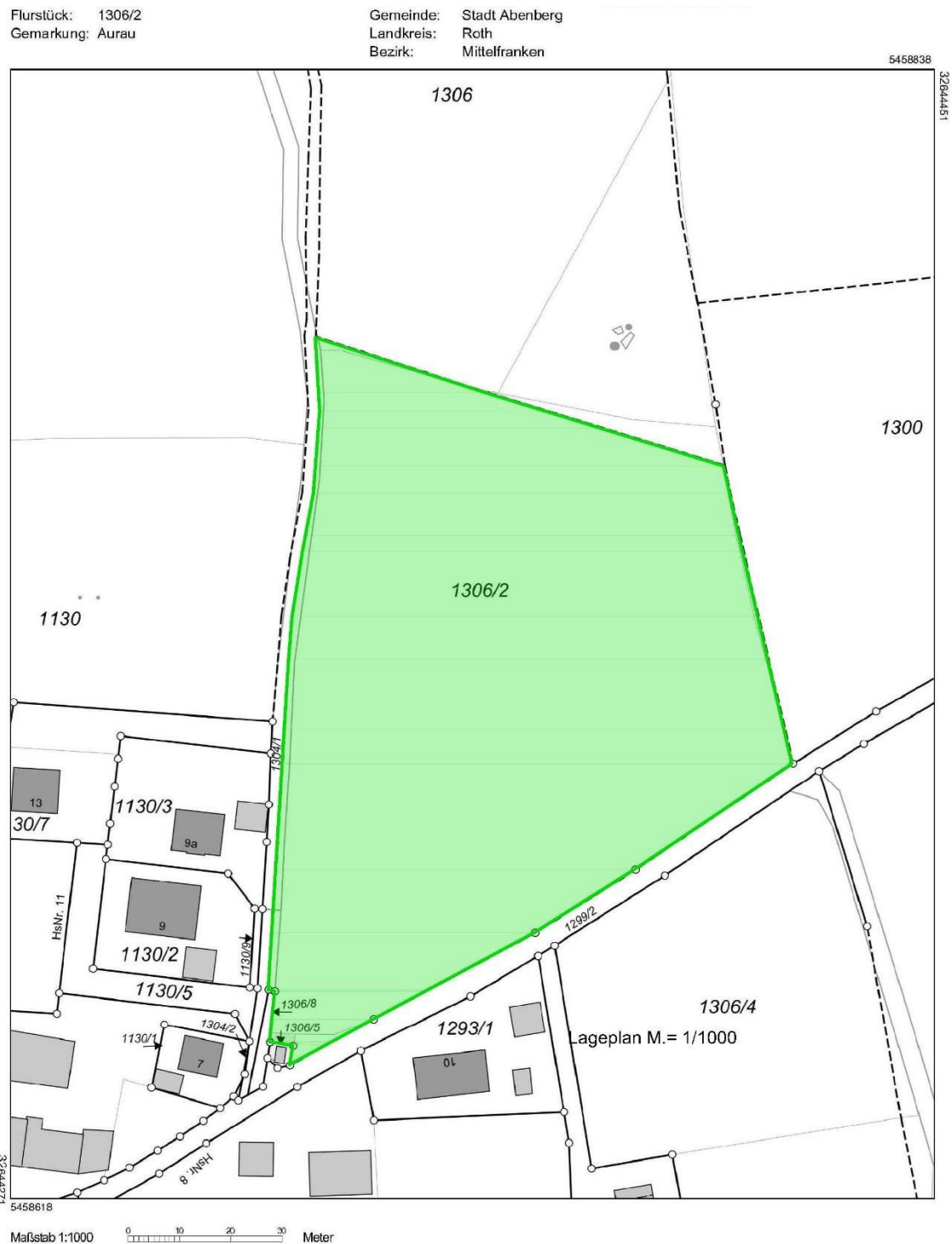
Im beplanten Bereich, mit M1 gekennzeichnet, ist die Ausweisung als Mischgebiet geplant/gegeben.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



4. Bildliche Darstellung des gesamten Flurstücks

Lageplan



Luftbild Planbereich



Geplante Bebauung mit Ausgleichsmaßnahmen



5. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der äußere Abschluss der Bebauung von Bechhofen ist nicht homogen geschlossen verlaufend, sondern durch häufige Vor- und Rücksprünge unterbrochen und zergliedert.

Die geplante Bebauung würde den im nordöstlichen Randbereich befindlichen Einschnitt egalalisieren und das Ortsbild mit seinem Grenzverlauf nach außen hin abrunden und sich mit seiner Charakteristik in die umgebende Bebauung einfügen und diese ergänzen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die Zufahrt über den Gauchsdorfer Weg gesichert.

6.2 Entwässerung, Abwasserentsorgung

Die Entwässerungsmöglichkeit über einen öffentlichen Mischwasserkanal ist gegeben.

6.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Hochwasser durch Starkregen ist in diesem Gebiet nicht zu befürchten.

6.4 Stromversorgung und Telekommunikation

Anschlussmöglichkeiten in der angrenzenden Straße sind vorhanden.

6.5 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Zuständiger Versorger ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Heidenberg-Gruppe

7. Festsetzungen bezüglich Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen sowie forstwirtschaftlichen Flächen und durch die zugelassenen landwirtschaftlichen/forstwirtschaftlichen Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Immissionen und Emissionen landwirtschaftlicher/forstwirtschaftlicher Art führen, welche von Gebäuden, die dem Wohnen dienen, hingenommen werden müssen. Die Immissionsbelastungen sind typischerweise Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

8. Schutzgebiete

Keine Schutzgebiete vorhanden

9. Denkmalschutz

Auf dem Grundstück und in unmittelbarer Nähe befindet sich kein Bodendenkmal, kein besonders landschaftsprägendes Denkmal und kein Naturdenkmal

10. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestands- und Ausgangssituation stellt sich wie folgt dargestellt:



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs abhängig. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden, hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Grundlage zur Ermittlung der Eingriffsschwere bildet die Bestandaufnahme mit Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach der Biotopwertliste der BayKompV (Bearbeitungsmaßstab im Original 1:1000).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.385 m², davon sind 2.263 m² intensive Ackerflächen, im Westen befindet sich ein teils asphaltierter und teils bewachsener Wirtschaftsweg.

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der vorliegenden Planung werden überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung überplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,40 angesetzt.

Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

Die Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt nach dem Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Bezeichnung mit Code gem. BayKompV		Fläche (qm)	Bewertung	GRZ/ Eingriffs-faktor	Aus-gleichs-bedarf
A11	Intensiv bewirtschaftete Acker	2392	2	0,40	1914
V51	V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	33	3	0,40	40
V31	Wirtschaftsweg, versiegelt	70	0	0,40	0
V332	Wirtschaftsweg, bewachsen	19	3	0,40	23
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP), gerundet		2514			1977

Für die geplante Bebauung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **1977 Wertpunkten**.

Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt im Anschluss an die geplante Bebauung durch Anlage einer Obstbaumreihe.

Ausgleichsbilanzierung:

Maßnahmen Nr.		Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
		Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)		Aufwertung (WP)	Fläche (qm)	Ausgleichsum- fang in WP
A		Maßnahme auf Teilfläche der Fl.Nr. 1306/2									
		A11	Intensive Äcker	2	B312	Obstbaum Reihe	9		7	627	4.389
		Gesamtaufwertung der Maßnahme									4.389