



Stadt Buchloe Landkreis Ostallgäu

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Honsolgen Süd“ für Teilflächen der Grundstücke FINr. 40 und 106 der Gemarkung Honsolgen

A) Veranlassung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gilt für die in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche der Grundstücke FINrn. 40 und 106 der Gemarkung Honsolgen.

Mit der Satzung soll eine Bebauung der Teilflächen o.g. Grundstücke ermöglicht werden. Diese Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Mit der Satzung werden diese Fläche in den Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Honsolgen 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 westlich bereits eine Bebauung (landwirtschaftliche Betriebsgebäude) sowie östlich der Hausener Strasse 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 Stadt Buchloe verfügt in Honsolgen nur noch über ein Baugrundstück. Damit die ortsansässigen Bauherren in Honsolgen bleiben können, soll die Bebauung ermöglicht werden.

Da die Erschließung der Bauflächen über einen privaten Erschließungsweg über FINr 40 erfolgt, der bereits als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden genutzt wird, müssen keine zusätzlichen Flächen für Erschließungsanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Der südliche Ortsrand ist für eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Ortsabrundung günstig, da im Umfeld keine viehhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe (mit Ausnahme des Antragstellers), Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind. Immissionskonflikte sind somit nicht zu erwarten.

B) Derzeitige Verhältnisse

Bisher werden die Flächen als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich auf den Grundstücken FINr. 40 sowie Teilfläche FINr. 106 eine landwirtschaftlich Hofstelle. Viehhaltung findet im Nebenerwerb statt. Die Hausener Straße (Ortsstraße) verläuft in Nord-/Südrichtung ca. 5 m entfernt vom Geltungsbereich der Satzung.

Die Grundstücke südlich und westlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt in Richtung Bach ab.



Luftbild – Quelle BayernViewer



Blickrichtung nach Norden von der Straße aus

C) Auswirkungen

Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches der Satzung, der beabsichtigten Bebauung mit zwei Wohngebäuden sowie der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Mensch zu erwarten. Durch die umfangreiche Eingrünung kann das Landschafts- und Ortsbild verbessert werden, da damit auch die bestehende Hofstelle zur freien Landschaft hin optisch besser abgeschirmt wird.

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.

Zur Verminderung des Eingriffs als Ortsrandeingrünung wird eine 6,0 m breite Feldgehölzhecke inkl. Baumpflanzungen festgesetzt.

Zusätzlich entsteht zwischen dem Bach und der Baugrenze eine Ausgleichsfläche mit Obstbäumen und Wildbienen- und Schmetterlingssaum.

Eine Renaturierung des Schorenbaches ist im Rahmen des Wasserentwicklungsprozesses zusätzlich vorgesehen.

1. Ausgleichsbedarf:

Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt 499 m².

Berechnung:

Gesamtfläche Geltungsbereich	2713 m ²
Abzüglich Grünstreifen und Bach	- 1049 m ²
Eingriffsfläche	1664 m ²
Ausgleichsfaktor	X 0,3
Notwendige Ausgleichsfläche	499 m²

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung wird das Gebiet entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Kategorie I Typ B eingestuft. Da es sich aufgrund der umgebenden Bebauung um ein Dorfgebiet handelt, kann der Ausgleichsfaktor 0,3 angewandt werden.

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

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt insgesamt ca. 541 m² und übersteigt damit den eigentlichen Ausgleichsbedarf von 499 m².

2. Pflanzliste

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

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn Wuchsklasse I
Fraxinus excelsior	Esche 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

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 Hofstelle (FINr. 40, Gemarkung Honsolgen) zu führen. Die Zufahrt zur Straße darf nur über den privaten Erschließungsweg über das Grundstück FINr. 40 erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte flächig versickert werden. Aufgrund des geneigten Geländes ist mit erhöhtem Niederschlagswasseraufkommen zu rechnen. Dies sollte bei der Gestaltung der Gebäude (Verzicht auf sog. Lichthöfe u.ä.) berücksichtigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser könnte im Bereich der Feldgehölzhecke sowie der Ausgleichsflächen flächig versickert werden.

F) Hochwasserschutz

Östlich der vorgesehenen Baugrundstücke fließt der Schorenbach (Gewässer 3. Ordnung). Um die Gefährdung durch Hochwasser aus dem Schorenbach zu minimieren, wurde durch die Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH KLING CONSULT, Krumbach ein hydraulisches Gutachten erstellt (Projekt 9069 24). Dieses Gutachten stellt die Hochwassersituation bei HQ100 dar. Das Ergebnis des hydraulischen Gutachtens wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Baugrenze auf der Ostseite des Planbereichs wird an das Ergebnis des hydraulischen Gutachtens angepasst. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

G) 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 Feldgehölzhecke gesichert werden. Deshalb wird die Baugrenze 3 m abgerückt von der Grünfläche festgesetzt.

Stadt Buchloe, 30. JAN. 2013



Ablasser
2. Bürgermeisterin