

Gemeinde Irschenberg

Begründung zur Entwicklungssatzung für Aufham, Flurnr. 1424, 1424/3, 1420 und 1420/1 der Gemarkung Irschenberg

1. Anlass der Satzung

Der Gemeinderat legte fest, dass innerhalb der Grenzen des Flächennutzungsplans ein zusätzliches Wohngebäude auf der Flurnr. 1424/3 Platz finden soll. Es wird parallel zum bestehenden Hofgebäude gesetzt. Der Wohnteil mit inkludierten Garagen auf der Flurnr 1424/3 wird auf der Flurnr 1424 fortgeführt. Hier werden Maschinen zur Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Holz für die Heizung in dem Garagenbau untergebracht. Auf dem Grundstück mit der Flurnr. 1420 Gemarkung Irschenberg wird die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in Wohnraum ermöglicht.

2. Begründung der Satzung

Die gefundene Planlösung ermöglicht einen Neubau am Ortsrand von Aufham auf der Flurnr. 1424/3 der Gemarkung Irschenberg. Die Gebäudegröße und Gestaltung fügt sich in die umliegende Bebauung ein. Der dörfliche Charakter des Ortes bleibt erhalten. Gleichzeitig wird Wohnraum in einem bereits bestehenden Gebäude geschaffen.

3. Erschließung

Die Zufahrt von der Kreisstraße MB 1 bleibt unverändert. Die Wasserversorgung geschieht durch den Anschluss an die zentrale Versorgung der Gemeinde Irschenberg. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine Kleinkläranlage mit Nachreinigungsstufe. Die Regenwasserentsorgung ist vom Bauherrn zu bewerkstelligen. Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke AG gewährleistet. Die Erschließung bleibt gleich.

4. Prüfung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Die Entwicklungssatzung für Aufham ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Art und Größe der Bebauung in der Umgebung vorhanden ist. Die Gemeinde hat die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aufham festgelegt und die oben genannten Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keiner der Punkte für deren Voraussetzung gegeben ist.

Eine sonstige Beeinträchtigung von Schutzgütern des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besteht nicht.

5. Ausgleichsberechnung und Ausgleichsmaßnahme für die Entwicklungssatzung Aufham, Gemeinde Irschenberg

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

- a. Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:
Intensiv genutzte Grünlandfläche (ca. 1.854 m²) **Kategorie I**
- b. Einstufung des Plangebietes entsprechend Einbeziehungssatzung:
Auf der gesamten Fläche der Einbeziehungssatzung ist eine Bebauung mit **hohem Nutzungsgrad** geplant (Dorfgebiet GRZ > 0,35). Dies entspricht **Typ A**.
- c. Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs:

Laut Matrix im Leitfaden der LfU ist für die Flächen nach

Kat. I das Feld AI mit einem Kompensationsfaktor von **0,3- 0,8** anzuwenden

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet, wie z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.

Flächen Kat. I	$1.854 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	741 m²
Ausgleichsverpflichtung		741 m²

Ausgleichsmaßnahme:

Anlage einer Streuobstwiesen mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf einer Fläche von 741 m².

Auf der Ausgleichsfläche sind 10 Obstbaumhochstämme regionaler Obstsorten mit der Pflanzgröße StU 12-14 zu pflanzen.

Als Sorten sind geeignet: z.B. Apfel "Jacob Fisher", Apfel "Roter Boskoop", Apfel "Bohnapfel", Zwetschge "Hauszwetsche", Zwetschge "Katinka" etc.

Die Obstwiese ist zwei bis drei Mal jährlich zu mähen.

Erster Schnittzeitpunkt erst nach dem 15. Juni. Das Mahdgut muss abgefahren werden und kann als Heu genutzt werden. Keine Düngung und keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche.

Irschenberg, den 17.02.2020



Meixner

1. Bürgermeister