

Begründung zu planungsrechtlichen Festsetzungen

gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) zur Außenbereichssatzung des Marktes Unterthingau für den Bereich des Gemeindeteils Heuwang Hs.-Nrn.7 – 11

1. Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung

Mit dieser Satzung soll eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Gemeindeteiles Heuwang 7 - 11 als Splittersiedlung im Außenbereich ermöglicht werden um dadurch für die Gemeinde Unterthingau und die einzelnen Eigentümer ausreichend Planungssicherheit für die Zukunft zu erlangen.

Der Gemeindeteil liegt nördlich der Gemeinde Unterthingau an der Kreisstraße OAL 3. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterthingau ist der Siedlungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine landwirtschaftliche Hofstelle ist in der Ortslage heute nicht mehr vorhanden. Es handelt sich um eine Ansiedlung von insgesamt 3 Gebäuden mit jetzt bestehenden insgesamt 5 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 1 Betriebsleiterwohnung und einem Büro. Das Gebäude Heuwang 9 war die frühere Hofstelle. Die gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind demnach erfüllt, da der Siedlungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB soll im wesentlichen das Ziel erreicht werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zweckdienliche Nutzung der bestehenden Gebäude Heuwang 7 - 11 zu schaffen und den Gemeindeteil klar darzustellen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umgrenzt den vorhandenen Siedlungsbereich eng. Neben der Festsetzung des Geltungsbereiches werden zum Erhalt des vorhandenen Siedlungsbildes mit seiner aufgelockerten Baustruktur nur Sanierungen an den bestehenden Gebäuden zugelassen. Eine Erweiterung der Anzahl der Wohnungen ist nicht zulässig. Eine Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt, da der Geltungsbereich sehr eng um den Bestand gefasst wurde. Da die Siedlungsflächen eng umgrenzt sind, ist davon auszugehen, dass durch diese Vorgabe und die übrigen Festsetzungen der Satzung keine negativen Entwicklungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Die Höhe der Baukörper stellt sich im Moment unterschiedlich dar und wird über den Bestand hinaus nicht erweiterbar sein.

2. Erschließung

1. Der Gemeindeteil Heuwang 7 - 11 ist über die Kreisstraße OAL 3 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Zufahrt innerhalb der Ortslage (Fl.-Nr. 266).
2. Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.
3. Eine öffentliche Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden.
4. Niederschlagswasser:
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Eine Versickerung auf den Grundstücken ist allerdings nur bedingt möglich.
Mit Hangwasser ist zu rechnen. Eine Versickerung dieses auf den Grundstücken ist nicht möglich. Die Einleitung in die Kirnach sollte geprüft werden.
5. Störende Einwirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht zu erwarten.

3. Immissionsschutz

Die Gebäude im Außenbereich des Ortsteils Heuwang sind den Verkehrslärmimmissionen der OAL 3 ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2005 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1920 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 8 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" in 25 m Entfernung von der Straßenachse folgende Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche:
tagsüber 62 dB(A) .. nachts 55dB(A).

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Gemäß dieser Norm gelten für Mischgebiete bzw. Dorfgebiete folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

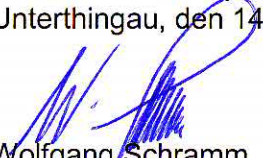
tagsüber 60 dB (A) nachts 50 dB(A).

Gebäude im Außenbereich sind hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit Mischgebieten gleichzusetzen. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts **erheblich** überschritten werden, Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese betragen für Mischgebiete

tagsüber 64 dB(A) nachts 54 dB(A).

Auch diese Werte werden überschritten, so dass die in der Außenbereichssatzung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Unterthingau, den 14.01.2008


Wolfgang Schramm, 1. Bürgermeister

