

Einbeziehungssatzung Mühle Gemeinde Jachenau, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit eine Teilfläche des Weilers Mühle, Gemarkung Jachenau.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Jachenau verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Weilers Mühle, südlich der Staatsstraße St 2072, der Ortsstraße und des Gewässerlaufes der Jachen. Das Ortszentrum von Jachenau Dorf liegt ca. 1 km nordöstlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Verkehrsflächen, Lagerflächen und Gewässerläufen umgeben.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet ist von zwei Wohn- und zwei gewerblich genutzten Gebäuden mit mehreren Nebengebäuden, Gebäudeumfeld, Erschließungsflächen sowie umgebenden Grünflächen geprägt. Zudem befinden sich im Umfeld der Gebäude einzelne Gehölze.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Planungsziel

Um die planerischen Voraussetzungen zur Umnutzung der gewerblich genutzten Gebäude zu Wohnzwecken zu schaffen, damit dem bestehenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und zugleich das Ortsbild in seiner Eigenart zu bewahren, erlässt die Gemeinde Jachenau diese Satzung und übernimmt in diese die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung nachrichtlich. Indem zur Bereitstellung von Wohnraum bereits bestehende Gebäude umgenutzt werden und des Weiteren keine Neubauten geplant sind, sondern die bestehenden Freiflä-

chen erhalten bleiben, wird zugleich dem Grundsatz von Landesentwicklung und Regionalplanung Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Vorgaben in dem Plangebiet nur heimische und standortgerechte Pflanzen zuzulassen, trägt der Lage und den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz/FFH-Gebiet

Da keine Neubauten geplant sind, die über das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, sondern die Satzung erlassen wird, um die bestehenden gewerblichen Gebäude für Wohnzwecke umnutzen zu können, werden i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Beeinträchtigungen ausgelöst, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Dies kann u. U. dazu führen, dass Bauzeiten für den Abbruch der Gebäude einzuhalten und Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse zu schaffen sind. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

Das FFH-Gebiet Nr. 8434-372 „Jachenau und Extensivwiesen bei Fleck“ liegt nördlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist aufgrund der Tatsache, dass keine Neubauten geplant, sondern nur die Umnutzung gewerblich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken planerisch vorbereitet wird, nicht zu erwarten. Grundsätzlich gilt, dass das FFH-Gebiet sowie die nach §30 BNatSchG angrenzenden, geschützten Biotopflächen durch die Änderung der Nutzung nicht beeinträchtigt oder verkleinert werden dürfen. Etwaige Maßnahmen, die für eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich werden einschließlich Neubauten zum Hochwasserschutz müssen innerhalb des Planungsgebietes oder im Bereich der Straße umgesetzt werden.

7. Hochwasserschutz

In der Satzung sind die Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQextrem nachrichtlich dargestellt. In diesen Bereichen ist eine Überflutung bei mittlerem Hochwasser (HQ100) bzw. bei seltenem Hochwasser (HQextrem) möglich.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Ortsstraße gegeben.

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgungs- und die private Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen.

Die Begründung wurde mit der Satzung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Jachenau, den

.....

1. Bürgermeister