

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Ottenberg“

Gemeinde Tettenweis

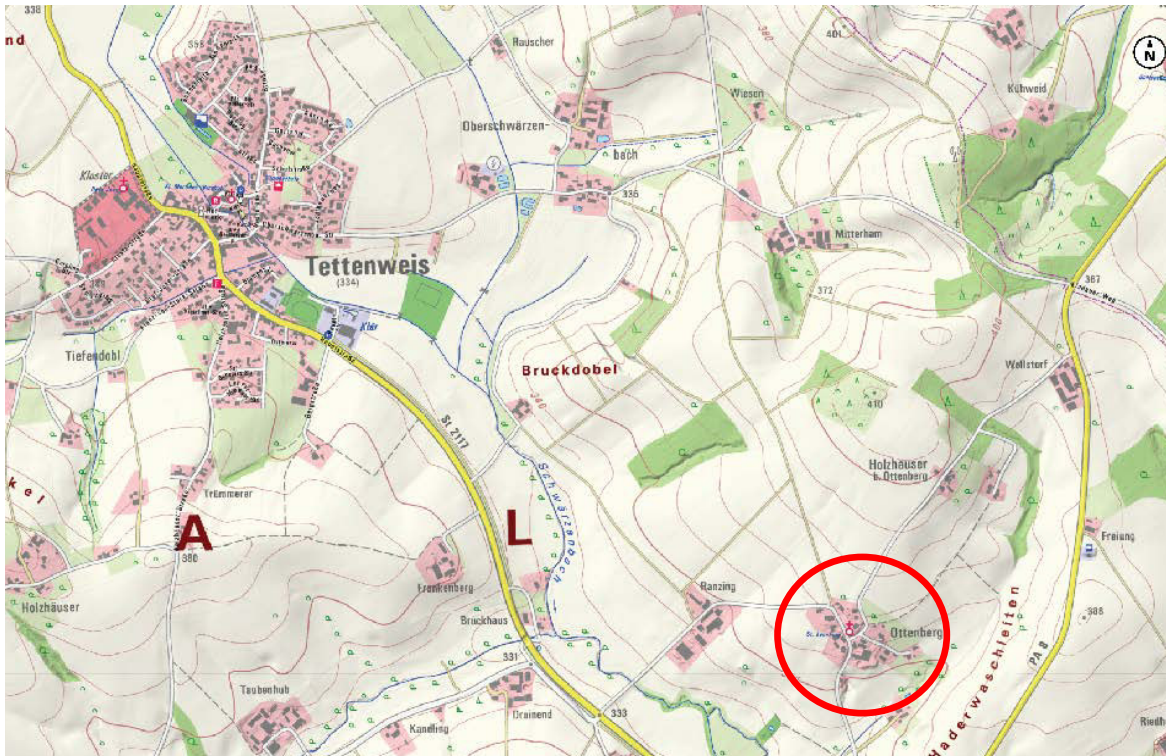


Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab



Ingenieurbüro Würmseher

Hochstraße 20 94099 Ruhstorf a.d. Rott
Tel. 08531/9315-0 Fax 08531/931529
E-Mail: info@architekt-wuermseher.de

Ruhstorf a.d. Rott
Fassung vom 19.04.2023
Endfassung vom

INHALT

Satzung

Begründung

Verfahrensvermerke

Lageplan M 1:1000

Zeichenerklärung

Satzung

über die Abgrenzung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ottenberg (Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) erlässt die Gemeinde Tettenweis folgende Satzung:

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Ottenberg“

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für den auf beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Geltungsbereich der Gemarkung Poigham. Der beiliegende Lageplan mit Festsetzungen (M=1:1000) ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Größe des insgesamt überplanten Bereichs ca. 3,6 ha.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grundstücke (bzw. Grenzen) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 BauGB. Für diese Fläche werden in § 3 weitere Festsetzungen getroffen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB werden folgende ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

Grundflächenzahl GRZ= max. 0,30

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur freistehende Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig, mit max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für Einfamilienwohnhäuser bzw. eine Wohneinheit für je eine Doppelhaushälfte.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBo.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Anzahl der Vollgeschosse: max. II

Wandhöhe: max. 7,50 m ab Urgelände
Wandhöhe: Urgelände bis gedachter Schnittpunkt
Außenwand mit der Dachhaut

Aufschüttung / Abgrabung

Das Urgelände ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über / unter Urgelände zulässig.

Baumbestand

Die in der Plangrundlage und auf dem Luftbild dargestellten Gehölzstrukturen sind – soweit möglich – zu erhalten. Müssen Bäume gefällt werden, sind diese an anderer Stelle zu ersetzen. Dabei sind einheimische Baumarten zu verwenden; auf eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandeingrünung ist zu achten.



Beseitigung von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern und darf insbesondere nicht auf den Straßengrund geleitet werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Dabei darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist einzufordern. Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sind zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer- Zink- oder Bleiflächen über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Nutzung des Niederschlagwassers

Zur Verringerung des Niederschlagwassers wird empfohlen, das Niederschlagwasser in einer geeigneten Zisterne zu puffern und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Duldungsverpflichtungen

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Umwelt/Naturschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Für Beeinträchtigungen bestehen demnach keine Anhaltspunkte.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

Für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle) anzuwenden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist bei Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht erforderlich.

Umweltbelange sind zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch ist der Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 i.V. m. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB).

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen ein Landschaftsgestaltungsplan mit einer Kompensationsverpflichtung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist, vorab die Realisierbarkeit der Ausgleichsmaßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Für die Satzung zur Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Ottenberg“ gelten die Festsetzungen der nachfolgenden Absätze 1-3.

(1) **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffe auf **Flurnummer 1151 und 1152** sind folgender Maßnahme zugeordnet:

Auf der Fläche nach Planzeichen „Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege“ auf Fl.Nr. 1152 sind 6 heimische Obstbäume 3xv. 14-16 cm zu pflanzen. Die Wiese ist mit einer Wiesenegge aufzureißen und der Acker zu grubbern, anschließend ist eine Frischwiesenmischung der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion einzusäen.

Die Eingriffe auf **Flurnummer 1156** sind folgender Maßnahme zugeordnet:

Auf der Fläche nach Planzeichen „Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege“ auf Fl.Nr. 1156 sind 5 heimische Obstbäume 3xv. 14-16 cm zu pflanzen. Der Rasen ist mit einer Wiesenegge aufzureißen, eine Frischwiesenmischung der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion ist einzusäen.

(2) **Vorgaben für die Pflege der Extensivwiesen**

Die Wiese ist in den ersten zwei Jahren viermal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Anschließend ist die Fläche zweimal jährlich dem 15.06. und 30. 09. Zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

(3) **Maßnahmenumsetzung**

Die Durchführung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme hat in der anschließenden Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tettenweis, den _____

Robert Stiglmayr, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Ziel und Zweck:

Mit dem Erlass der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung soll der Innenbereich des natürlich gewachsenen Ortsteils Ottenberg klargestellt werden. Diese Abgrenzung und Einbeziehung dient zur Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für Ortsansässige und zur geregelten Weiterentwicklung des Ortes.

Die entsprechenden Bauflächen sind so gewählt, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere wurde auf die landwirtschaftlichen Belange Rücksicht genommen.

Der Charakter des Ortsteils ist damit nicht gefährdet.

Erschließung:

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung der einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen, oder an bereits bebaute Flächen an.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche öffentliche Kanalisation.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Netz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom ZAW Donau-Wald übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen bereitzustellen.

Natur und Landschaft:

Das einzubeziehende Satzungsgebiet liegt im Naturraum Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, genauer im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Die potentiell natürliche Vegetation im Satzungsgebiet ist Hexenkraut- oder Zittergrasseggen- Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald. Den geologischen Untergrund bildet Braunerde.

Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Bestandsbewertung Flurnummer 1151, 1152

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Intensivgrünland mit randlicher Streuobstbepflanzung (B431, 8 Wertpunkte)
Schutzgut Boden:	fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) carbonatfreier Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen hohe relative Bindungsstärke für Cadmium sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen

Schutzgut Wasser:	keine Gewässer in der Nähe hoher Grundwasserabstand
Schutzgut Klima/Luft:	liegt in keiner Frischluftschneise kein Kaltluftentstehungsgebiet
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am nordöstlichen Ortsrand Eingrünung durch bestehende Obstbäume.

Bestandsbewertung Flurnummer 1156

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Privatgarten, strukturarm (P21, 5 Wertpunkte)
Schutzgut Boden:	fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) carbonatfreier Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen hohe relative Bindungsstärke für Cadmium sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
Schutzgut Wasser:	keine Gewässer in der Nähe hoher Grundwasserabstand
Schutzgut Klima/Luft:	liegt in keiner Frischluftschneise kein Kaltluftentstehungsgebiet
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am östlichen Ortsrand Eingrünung durch bestehende Hecke gegeben, Übergang zur freien Landschaft

Maßnahmenkonzept und Planungsziel, Eingriffsvermeidung

Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird im einzubeziehenden Bereich durch den Geltungsbereich begrenzt. Geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Der Oberboden ist während der Bauarbeiten norm- und sachgerecht zu lagern. Teile der Fl.Nrn. 1151, 1152 und 1156 werden als Grünfläche festgesetzt, um die bauliche Entwicklung einzuschränken. Auf Fl.Nr. 1152 werden bestehende Obstbäume zum Erhalt festgesetzt.

Eingriffsbilanzierung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Die Fl.Nr. 1156 weist im Ausgangszustand eine geringe Bewertung von 5 Wertpunkten (P21 Privatgraten, strukturarm) auf. Von dem Eingriff ist eine Fläche von 874 m² betroffen. Unter der Berücksichtigung der GRZ von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1311 Wertpunkten.

Die Fl.Nrn. 1151 und 1152 weisen im Ausgangszustand eine mittlere Bewertung von 8 Wertpunkten (B431 Streuobst im Komplex mit Extensivgrünland, junge Ausprägung) auf. Von dem Eingriff ist eine Fläche von 828 m² betroffen. Unter der Berücksichtigung der GRZ von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1987 Wertpunkten.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3298 Wertpunkten.

Auf Fl.Nr. 1156 wird im Südosten am Rand des Privatgartens eine Streuobstwiese im Komplex mit Extensivgrünland angelegt. Es sind 5 heimische Obstbäume 3xv. 14-16 cm zu pflanzen. Der Rasen ist mit einer Wiesenegge aufzureißen, eine Frischwiesenmischung der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion ist einzusäen.

Die Wiese ist in den ersten zwei Jahren viermal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Anschließend ist die Fläche zweimal jährlich dem 15.06. und 30. 09. Zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

Auf Fl.Nr. 1152 wird im Norden auf Intensivgrünland und Acker eine Streuobstwiese im Komplex mit Extensivgrünland angelegt. Es sind 6 heimische Obstbäume 3xv. 14-16 cm zu pflanzen. Die Wiese ist mit einer Wiesenegge aufzureißen und der Acker zu grubbern, anschließend ist eine Frischwiesenmischung der Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion einzusäen.

Die Wiese ist in den ersten zwei Jahren viermal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Anschließend ist die Fläche zweimal jährlich dem 15.06. und 30. 09. Zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

Auf Fl.Nr. 1156 ergibt sich ein Kompensationsumfang von 1350 Wertpunkten (Tabelle 2). Auf Fl.Nr. 1152 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5658 Wertpunkten (Tabelle 2). Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichumfang von 7008 Wertpunkten, damit ist der Ausgleichsbedarf von 3298 Wertpunkten abgedeckt.

Eingriffsbilanz

Tabelle 1: Berechnung des Eingriffs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbe- darf
P21 Privatgärten (Fl.Nr. 1156)	874	5	0,30	1311
B431 Streuobst im Komplex mit Extensivgrünland junge Ausprägung (Fl.Nr. 1152)	828	8	0,30	1987,2
Summe	1702			3298,2

Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
Ausgleich FI.Nrn. 1151 und 1152										
1	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobst im Komplex mit Extensivgrünland junge Ausprägung	8	702	5	-	3510
2	A11	Acker	2	B431	Streuobst im Komplex mit Extensivgrünland junge Ausprägung	8	358	6	-	2148
Ausgleich FI.Nr. 1156										
3	P21	Privatgarten	5	B431	Streuobst im Komplex mit Extensivgrünland junge Ausprägung	8	450	3		1350
Summe							1060			7008
benötigter Ausgleich										3298

Damit ist der Kompensationsbedarf abgedeckt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Tettenweis - Ottenberg beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Tettenweis – Ottenberg wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt worden.
4. Die Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am behandelt.
5. Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Tettenweis – Ottenberg wurde in der Gemeinderatssitzung am beschlossen.

Ausgefertigt

Tettenweis, den

Robert Stiglmayr (1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Tettenweis – Ottenberg wurde am ortsüblich bekannt gemacht und ist damit wirksam in Kraft getreten.

Tettenweis, den

Robert Stiglmayr (1. Bürgermeister)