

# MARKT PILSTING

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „Etzenhausen“

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Fl.Nr.Tfl. 1919, 1919/3, 1919/6, 1921, 1921/1, 1923, 1926, 1928,  
1930, 1976, 2004/3 Gemarkung Grossköllnbach

Fl.Nr. 1923/1, 1923/2, 1925, 1931/2, 1931/5, 2004/2 Gemarkung  
Grossköllnbach



## SATZUNG / BEGRÜNDUNG / NATURSCHUTZRECHTL. AUSGLEICH

## GENEHMIGUNGSFASSUNG

Gefertigt: 19.10.2020

Geändert:

---

### Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

## 1. SATZUNG

### Ermächtigungsgrundlage:

Der Markt Pilsting erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 folgende

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### Klarstellungssatzung

#### §1

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst die Flurstücke Tfl. 1919/3, 1919/6, 1921, 1923, 1921/1, 1926, 1928, 1930, 1976, 2004/3 sowie die Fl.Nrn. 1923/1, 1923/2, 1925, 1931/2, 1931/5, 2004/2 Gemarkung Grossköllnbach, Markt Pilsting.  
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB

### Ergänzungssatzung

#### §2

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst das Flurstück Fl.Nr. Tfl. 1919, 1923, 1925, 1926 Gemarkung Grossköllnbach, Markt Pilsting  
Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

#### §3

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise (o) nach §22 Abs. 2 BauNVO.

#### §4

Für den Geltungsbereich ist die Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

## **§5**

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO

## **§6**

Die Rohfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses ist mindestens 25cm über der Oberkante der Erschließungsstraße zu errichten. Die Höhe der Erschließungsstraße ist in der Mitte der Fahrbahn zu ermitteln.

## **§7**

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen. Einfriedungen sind mit 10 cm Abstand zum gewachsenen Boden auszuführen, um Kleintieren den Durchlass zu ermöglichen

## **§8**

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen (außer auf Stellflächen) und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten.

## **§9**

Erschließungs- und Stellplatzflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind bevorzugt einzusetzen.

## **§10**

Je angefangener 5 Stellplätze ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum heimischer Art im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## **§11**

Entlang der Grundstücksgrenze zur umgebenden Landschaft ist der Art. 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze mit Rechtskraft vom 20.September.1982 (BayRS IV S. 571 zuletzt geändert durch Gesetz §2 am 23.Februar. 2016(GVBl. S. 14)) anzuwenden. Eine Ortsrandeingrünung ist durch die Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Die an der Grenze liegenden Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

## **§12**

Carports und Garagen müssen zu der anliegenden Ortsstraße einen Mindestabstand von 5,00m einhalten. (1 Stellplatztiefe)

## **§13**

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum (s. Artenliste) auf privatem Grün dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur zulässig, wenn diese der Freihaltung und Sicherung des Straßenraumes dienen bzw. keine Unfallgefahr von dem Baum ausgeht.

#### §14

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit dem einzelnen Bauträger in Form eines Entwässerungsplanes, integriert in den Freiflächengestaltungsplan, aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorräte zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.

Eine erlaubnisfreie Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in ein oberirdisches Gewässer ist **nicht möglich. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.** Weiterhin ist ein Drosselschacht zu errichten, der den Abfluss des Regenwassers regelt.

Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

#### §15

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der alle überbauten Flächen mit deren Oberflächen, die Bepflanzung, den Baumbestand mit den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern, sowie die Anlage der Ausgleichsflächen und die Geländemodellierung darstellt.

## 2. BEGRÜNDUNG

### 2.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Pilsting beabsichtigt in Etzenhausen den Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für die oben genannten Fl.Nrn. und Tfl. der Gemarkung Großköllnbach. Dabei sind lediglich die Fl.Nr.Tfl. 1919, 1923, 1925, 1926 als Ergänzungsbereich zu werten, alle anderen Teilflächen gelten als Innenbereich.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung geeigneter Innenentwicklungsflächen (s. LEP (Landesentwicklungsprogramm 2013) Ziel 3.2 - „... In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst *vorrangig* zu nutzen. ...“), sowie die Einbeziehung von Flächen, die bereits durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

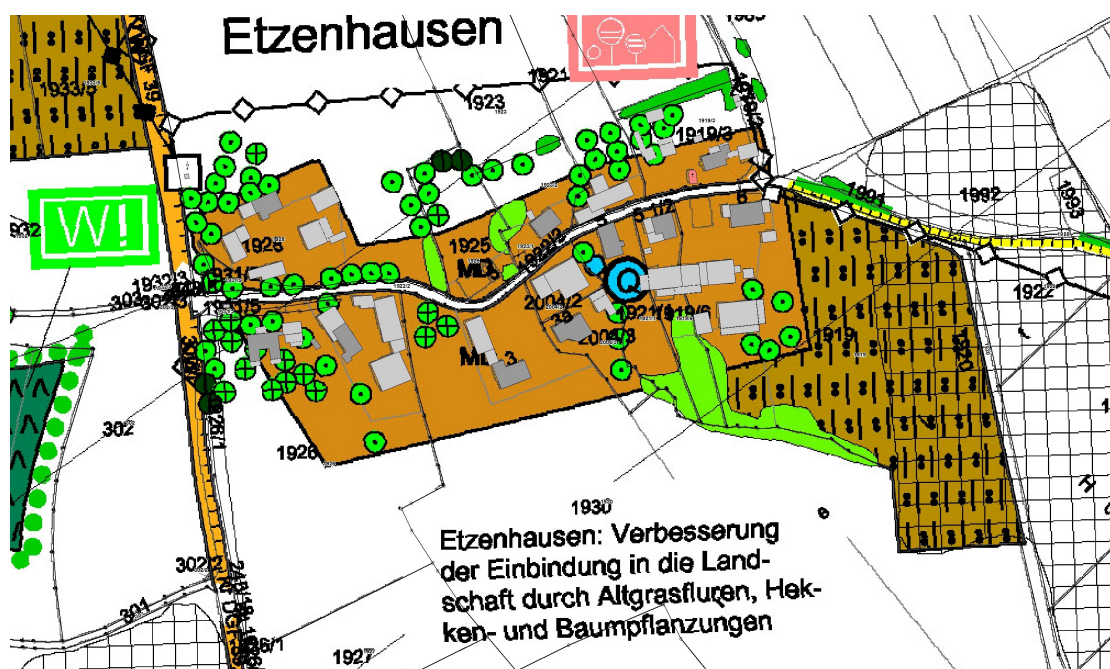
Beide Voraussetzungen erfüllt der Vorhabensbereich, da die umliegende Wohnbebauung, sowie die Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden das nähere Umfeld prägt.

Nach der 1. Auslegung wurden Teilflächen im Ergänzungsbereich integriert. Dies ist der Nachfrage an Wohnbauland der örtlichen Bevölkerung geschuldet.

### 2.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Etzenhausen“, liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsfläche nach § 5 BauNVO (Bau nutzungsverordnung). Anhand der Bauvoranfrage und der Abstimmung mit dem Landratsamt wurde der Umgriff der Ergänzungssatzung bemessen.

Auszug aus rechtskräftigen FNP.



### **2.3. Lage und Topographie**

Im Osten, entlang des geplanten Grundstückes, verläuft eine Obstplantage, die dem Bauwerber gehört, von der Hoffläche aus soll die Parzelle erschlossen werden. Die Fläche ist relativ unbewegt und fällt von Nord nach Süd. Die Gesamtfläche der Ergänzungssatzung ist momentan als intensive Wiese im Übergang zur Obstplantage genutzt.

### **2.4. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstückes, der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind im näheren Umfeld vorhanden. (s. Hinweise Satzung)

### **2.5. Bodendenkmäler**

Siehe Hinweis in der Satzung (Anlage). Es sind Verdachtsflächen der anliegenden Bodendenkmäler im Bereich der Satzung. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist in einem getrennten Verfahren im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen.

### **2.6. Belange des Naturschutzes; Grundlagen**

Ein gesonderter Umweltbericht ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht Verfahrensbestandteil.

Schutzgebiete gemäß Europarecht (FFH- und SPA-Gebiet) und Schutzgebiete gemäß nationalem Recht (wie Nationalparke, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete und Naturparke) sind im und in der näheren Umgebung des Vorhabens nicht vorhanden.

Auch geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ersichtlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Angaben zum Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

Naturraum: Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten

HPNV: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Angaben zum Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung - hier Artenschutz:

Nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Dingolfing-Landau (Hr. Walch) ist ein Vorkommen geschützter Arten n. Anhang IV auf den Vorhabensflächen nicht ausgeschlossen. Die ASK (Artenschutzkartierung Dingolfing-Landau) zeigt das Vorkommen mindestens 2 geschützter Arten innerhalb des Umgriffs. Die jeweiligen Antragsteller sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens selbst dafür zuständig das Eintreten von Verbotstatbeständen n. §44 BNatSchG. auszuschließen.

## **2.7. Eingriffsregelung für den Bereich der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung**

### ***A. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich***

Da durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

### ***B. Nachweis von Ausgleichsflächen***

Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Ausgleichsflächen mit deren grundbuchlicher Absicherung darstellt.

## **HINWEISE**

- Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt, sowie eine Abnahme der fertigen Ausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.
- Lichtgräben bzw. Konstruktionen, die eine höherwertige Nutzung des Kellers zulassen sind so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. (§123 BauGB - wonach Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen). Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auf das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für



Straßen- und Verkehrswesen. Bei Baumpflanzungen bitten wir zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Hinweisen möchten wir auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro, Textil, Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

### **Denkmalschutz**

- In der Nähe des Planungsumgriffs befinden sich Bodendenkmäler. Es wird nicht ausgeschlossen, dass auf den überplanten Flächen Bodendenkmäler vorhanden sind. Daher ist bei jedem Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrags eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau (zuständiger Referent Hr. Dr. Ralph Hempelmann) notwendig.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnis- verfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Die unvermeidbaren Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben sowie die Emissionen aus der Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, durch Lärm, Staub und Gerüche sind entschädigungslos und unentgeltlich zu dulden.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise; Starkniederschläge, Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Solche Niederschläge sind besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet ist davon auszugehen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung von Gehölzbeständen auf der Fläche nur unter Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden dürfen. Die Schutzzeiten des Vogelbestandes sind besonders zu beachten.
- Wie durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (s. Punkt 2.6) bekannt sind geschützte Arten n. Anhang IV FFH-Richtlinie beheimatet. Der Antragssteller ist selbst für den Ausschluss der Verbotstatbestände n. §44 BNatSchG zuständig.



**Erstellt:**

Eichendorf, 19.10.2020



---

**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)