

Einbeziehungssatzung Ganacker "Kirchstraße und Trätwiesenweg"



Fassung vom 29.03.2021

Markt Pilsting

Landkreis Dingolfing-Landau

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger: Markt Pilsting
Marktplatz 23
94431 Pilsting

.....
Martin Hiergeist, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:



Frauenberger Str. 13
84166 Adlkofen
Tel.: 08707 / 756 99 46

Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn
Tel.: 08631 / 302 84 50
E-Mail: info@landschafttraum.com
Internet: www.landschafttraum.com

Bearbeitung:
Bianca Hallschmid, Landschaftsarchitektin

.....
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Zweck der Aufstellung	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes	5
2.1	Flächennutzungsplan	5
2.2	Lage und Topografie	5
2.3	Immissionsschutz	6
3	Einbeziehungssatzung	6
3.1	Satzung	6
§ 1	Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung	6
§ 2	Oberflächenentwässerung	7
§ 3	Erschließung	8
§ 4	Ökologische Bewertung des Plangebietes	8
§ 5	Ausgleichskonzept	9
§ 6	Brandschutz	10
§ 7	Bau- und Bodendenkmäler	10
§ 8	Inkrafttreten	11
3.2	Begründung	11

Anlage:

- Lageplan Einbeziehungssatzung – Flächennutzungsplan – Maßstab 1:2.000
- Lageplan Einbeziehungssatzung – Maßstab 1:2.000
- Lageplan Einbeziehungssatzung – Detailplan – Maßstab 1:1.000
- Lageplan Einbeziehungssatzung – Ausgleichsflächenplan – Maßstab 1:500

1 Ziel und Zweck der Aufstellung

Der Markt Pilsting beabsichtigt im Ortsteil Ganacker den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für die Fl.Nr. 185/1; 185/2; 185/3; 2377/1; 2379/1; 2379/2; 2380/1; 2382; 2383/1; 2384; 2386/2; 2377 TF; 2387 TF; 2388 TF; 2389 TF und 2391, der Gemarkung Ganacker.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung durch die Einbeziehung geeigneter Flächen im Außenbereich, welche durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt und im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der entsprechenden Flurnummern in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Ganacker nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sind gegeben.

Die bestehende Ortsabrundungssatzung von 1996 wird hiermit aufgehoben und durch die Einbeziehungssatzung an die aktuelle Situation angepasst.

Der südliche Ortsrand von Ganacker ist bereits durch die bestehende Bebauung geprägt. In direktem Anschluss befinden sich Wohngebäude, sowie Gewerbebauten.

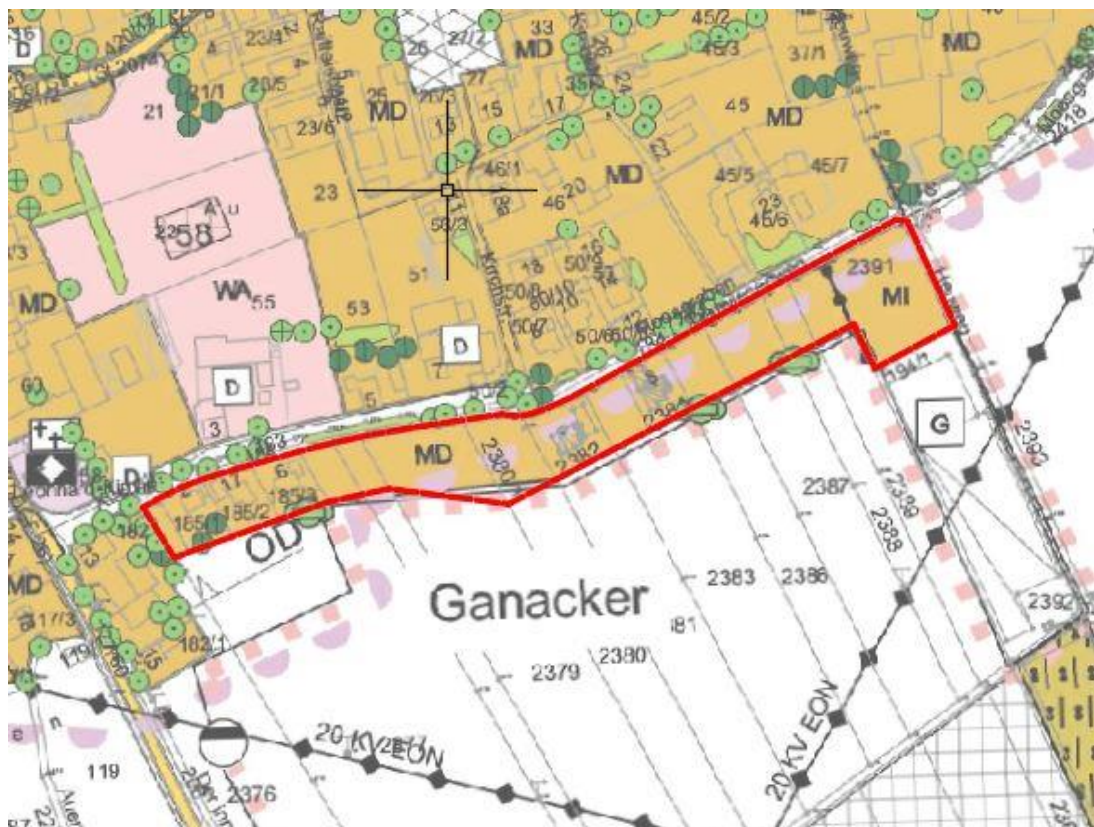
Die geringfügige Erweiterung des Ortsrandes in einer Breite von ca. 60 m ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorf- bzw. Mischgebiet enthalten und zum größten Teil schon bebaut. Der in der vorhandenen Lücke auf Fl.Nr. 2391 nach Süden rückende Ortsrand der Ortschaft Ganacker ist an dieser Stelle keine auffällige Erweiterung in den Außenbereich, da bereits auf der Fl.Nr. 2392 eine Gewerbebebauung vorhanden ist und die neue Lagerhalle nur eine Lückenfüllung bildet. Durch die Einbeziehungssatzung entsteht an dieser Stelle neues Baurecht. Hier gilt das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB.

Die Eingriffsregelung wird für die Fl.Nr. 2391 durchgeführt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich für die Einbeziehungssatzung ist im Flächennutzungsplan im westlichen Teil als Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) und im östlichen Teil als Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:



Die geplanten Baukörper befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Mischgebietes. Außerdem wird die Begrenzung der Lebensraumkartierung wiesenbrütender Vogelarten von 1992 dargestellt, allerdings sind die Flächen zum größten Teil schon bebaut bzw. von Bebauung umgeben. Es ist somit faktisch kein Lebensraum mehr für Wiesenbrüter an dieser Stelle vorhanden.

2.2 Lage und Topografie

Das Satzungsgebiet erstreckt sich südlich entlang des Trätwiesenwegs, am südlichen Ortsrand von Ganacker. Die zu bebauende Parzelle Fl.Nr. 2391 wird von Osten über den Heuweg erschlossen. An die Vorhabenfläche schließt westlich, eine Ackerfläche und an den übrigen Seiten bestehende Bebauung an. Aus topografischer Sicht ist die Fläche relativ eben.

2.3 Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

3 Einbeziehungssatzung

Aufgrund von § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt der Markt Pilsting folgende Satzung:

3.1 Satzung

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung

(1) Die Baugrenzen für den im Zusammenhang bebaubaren Ortsteil Ganacker werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

(2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird im MD mit 0,35 und im MI mit 0,5 festgesetzt.

Es sind Einzelgebäude mit max. 2 Vollgeschossen und max. 2 Wohneinheiten zulässig.

(4) Es sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

(5) Die traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude ist bis 6,30 m über OK des Trätwiesenweges an der Mitte des Grundstücks zulässig.
Für Nebengebäude beträgt die max. Wandhöhe 3,50 m über OK des Trätwiesenweges an der Mitte des Grundstücks.

(6) Geländeänderungen sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

(7) Stellplätze und Zufahrten sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

- (8) Als Dachformen sind Satteldach, Zeltdach und Walmdach zulässig. First-
richtung Ost-West. Dachneigung MD 28 - 36°; MI 10 – 36°
- (9) Einfriedungen
Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig.
- (10) Keller
 - Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssi-
cher erfolgen (Weiße Wanne).
 - Kellerfenster sind gegebenenfalls wasserdicht auszuführen.
 - Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschäch-
te, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mau-
erdurchleitungen etc.)
 - Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte
ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.
 - Einfahrten und Eingänge zu Tiefgaragen und Kellern sind erhöht auszu-
führen, um ein Volllaufen dieser zu verhindern.
- (11) Die Abstandsflächen sind gem. der Bayerischen Bauordnung einzuhal-
ten.
- (12) Auf der Fl.Nr. 2391 (MI) sind alle Nutzungen gemäß eines Mischgebietes
nach § 6 BauNVO zulässig.

§ 2 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grund-
stück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den
Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Nieder-
schlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung
vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
(NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesam-
melten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist pro Parzelle wenigstens ein Beitrag
aus nachfolgender Liste zu leisten (Nachweis im Eingabeplan):
Gründach auf Nebengebäude, Regenwasserspeicher, Sickerschacht, Puf-
ferteich, Puffermulde, Verdunstungsgraben, Rigole

§ 3 Erschließung

Die Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation ist über den Trätwiesenweg von Ganacker und über bereits vorhandene Anlagen der bestehenden Bebauung gewährleistet. Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über den Trätwiesenweg und den Heuweg.

Die Müllbehälter sind am Trätwiesenweg von Ganacker bereit zu halten.

§ 4 Ökologische Bewertung des Plangebietes

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die Bewertung gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sieht folgendermaßen aus:

Arten und Lebensräume: Kategorie I (Unterer Wert)

(teilversiegelte Fläche)

Boden: Kategorie I (Unterer Wert)

(befestigte Verkehrs- und Lagerflächen)

Wasser: Kategorie I (Oberer Wert)

(verdichtete, schwer durchlässige Flächen)

Klima und Luft: Kategorie I (Oberer Wert)

(Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild: Kategorie I (Oberer Wert)

(ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)

Somit liegen alle 5 Schutzgüter in Kategorie I.

Die Gesamtbewertung liegt in Kategorie I.

Die GRZ wird mit $>0,35$ festgesetzt (hohe Eingriffsschwere). Die Ausgleichsfaktorenspanne liegt demnach zwischen 0,3 und 0,6 gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde.

Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen (sockellose Zäune, Regenwassernutzung, Baumpflanzungen), wird der Ausgleichsfaktor mit 0,4 festgelegt. Als Eingriffsfläche wird die einbezogene Fläche der Fl.Nr. 2391 zugrunde gelegt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche x 0,4 = Ausgleichsbedarf

$$3.309 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.324 \text{ m}^2$$



Eingriffsfläche (gelb)

§ 5 Ausgleichskonzept

Der naturschutzfachliche Ausgleich in einer Größe von 1.324 m² wird auf der Fl.Nr. 1377, Gemarkung Waibling erbracht.

Die Brachfläche südlich des biotopkartierten, mit Gehölzen bestandenen Rankens ist zur Extensivierung mit einer 2-schürigen Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06 durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Zusätzlich werden auf der Fl.Nr. 2391, Gemarkung Ganacker, zwei Baumreihen mit je 4 autochthonen, regionaltypischen Gehölzen im Pflanzabstand von mind. 10 m entlang der Straße und entlang der Halle gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 18-20 cm, autochthon

Pflanzliste Laubbäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Roteiche	Quercus rubra
Gewöhnliche Robinie	Robinia pseudoacacia

Bei allen Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche hat insgesamt eine Fläche von ca. 1.324 m², damit ist der naturschutzfachliche erforderliche Ausgleich erbracht.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Ersatzpflanzungen haben in der gleichen Pflanzqualität zu erfolgen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste).

§ 6 Brandschutz

Der nächstgelegene Hydrant befinden sich nördlich des Grundstücks im Trätwiesenweg. Die Entfernung der Feuerwehraufstellfläche zu dem Unterflurhydranten beträgt ca. 50 m.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr ist vom Heuweg aus vorhanden.

§ 7 Bau- und Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe, südlich der bekannten in der Landesdenkmalliste eingetragenen Baudenkmäler D-2-79-132-20 (Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, spätgotische Staffelhallenkirche mit Westturm und Leonhardskette rings um die Kirche, 2. Hälfte 15. Jh., Sakristei 1679, Turmoberbau 1750; mit Ausstattung; Kirchhof mit Mauer, Portal und Heiligenhäuschen mit der Straße zugewandter Opferstock-Nische, wohl 18. Jh.; Friedhofskapelle, erbaut nach Plan von Dominikus Magzin, 1700/03.) und D-2-79-132-22 (Bauernhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Giebelschrot und zweiseitig umlaufendem Schrot, bez. 1789.), sowie nahe des in der Landesdenkmalliste eingetragenen Bodendenkmales D-2-7242-0494 (Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kirche St. Leonhard mit zugehörigem, ummauerten Friedhof mit Friedhofskapelle in Ganacker, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.), nach Online-Portal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorhanden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu melden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pilsting, den.....

.....
Martin Hiergeist, 1. Bürgermeister

3.2 Begründung

Der Marktrat hat am 25.01.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Ganacker "Kirchstraße und Trätwiesenweg" beschlossen. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einer Größe von 17.991 m² umfasst die Flächen der Fl.Nrn. 185/1; 185/2; 185/3; 2377/1; 2379/1; 2379/2; 2380/1; 2382; 2383/1; 2384; 2386/2; 2377 TF; 2387 TF; 2388 TF; 2389 TF und 2391, der Gemarkung Ganacker.

Die einbezogenen Flächen sind im gemeindlichen Flächennutzungsplan bereits als Dorf- und Mischgebiet dargestellt. Die geplante Bebauung stellt eine Ortsabrundung dar. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist auf einer externen Fläche, Fl. Nr. 1377 Gemarkung Waibling durchzuführen und auf Dauer zu belassen. Die Gemeinde tritt hierfür nicht ein.

Die Eingriffsregelung wird hier nur für das Flurstück 2391 für das Bauvorhaben Gögl durchgeführt.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen kann der Faktor 0,4 angesetzt werden. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad, ...) bleiben hiervon unberührt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

Pilsting, den.....

.....
Martin Hiergeist, 1. Bürgermeister