

Einbeziehungssatzung Ganacker "Kirchstraße und Trätwiesenweg"



Fassung vom 25.01.2021

Markt Pilsting

Landkreis Dingolfing-Landau

Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger: Markt Pilsting
Marktplatz 23
94431 Pilsting

.....
Martin Hiergeist, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:


Land schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
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	7
§ 4	Ökologische Bewertung des Plangebietes	7
§ 5	Ausgleichskonzept	9
§ 6	Brandschutz	9
§ 8	Inkrafttreten	10
3.2	Begründung.....	10

Anlage:

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

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.

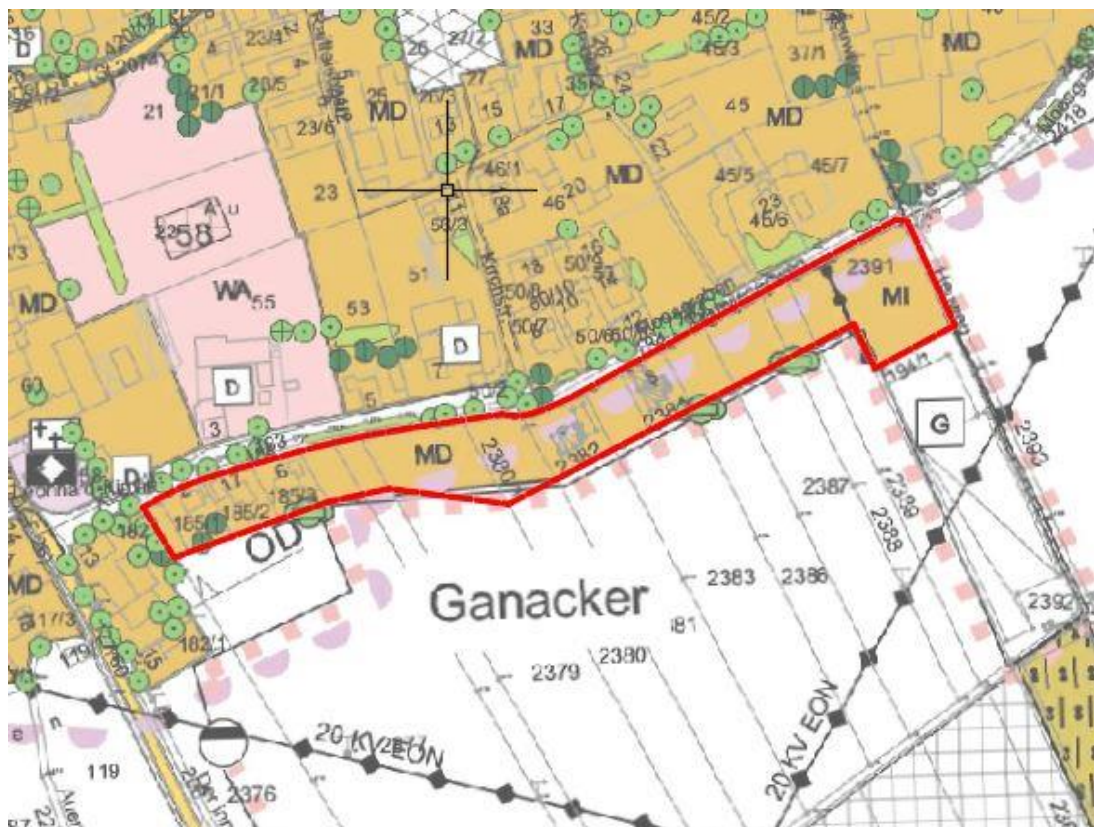
Die geringfügige Erweiterung des Ortsrandes in einer Breite von ca. 60 m ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorf- bzw. Mischgebiet enthalten und zum größten Teil schon bebaut. Der in der vorhandenen Lücke auf Fl.Nr. 2391 nach Süden rückende Ortsrand der Ortschaft Ganacker ist an dieser Stelle keine 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 Norden über den Trätwiesenweg und 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 zulässig.

- (4) Es sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.
- (5) Die traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude ist bis 6,25 m über geplantem Geländeniveau zulässig.
Für Nebengebäude beträgt die max. Wandhöhe 5,00 m über geplantem Geländeniveau.
- (6) Geländeänderungen sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- (7) Stellplätze und Zufahrten sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

- (8) Als Dachform ist Satteldach zulässig. Dachneigung 28 - 36°. Firstrichtung Ost-West.
- (9) Einfriedungen
Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig.
- (10) Die Abstandsflächen sind gem. der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- (11) 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 Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

§ 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 Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde.

Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen (sockellose Zäune, Regenwassernutzung), wird der Ausgleichsfaktor mit 0,5 festgelegt. Als Eingriffsfläche wird die einbezogene Fläche der Fl.Nr. 2391 zugrunde gelegt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche $\times 0,5 =$ Ausgleichsbedarf

$3.309 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.655 \text{ m}^2$



Eingriffsfläche (gelb)

§ 5 Ausgleichskonzept

Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird auf der Fl.Nr. 2391, die gesamte unversiegelte Fläche als Wiese auf ca. 1.900 m² angelegt.

Die Fläche ist mit einer autochthonen Staatgutmischung (Herkunftsregion 16, Grundmischung) einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 2-mal jährlich zu mähen. Anschließend 1mal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1 Mahd soll nicht vor 01.07. erfolgen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Zusätzlich wird eine Baumreihe mit 10 autochthonen, regionaltypischen Gehölzen im Pflanzabstand von mind. 10 m entlang der Straße gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 12-14 cm, autochthon

Pflanzliste Laubbäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

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

Die Ausgleichsfläche hat insgesamt eine Fläche von ca. 1.900 m². Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich ist damit erbracht.

§ 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 Trätwiesenweg und vom Heuweg aus vorhanden.

§ 7 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 sind auf den Baugrundstücken selbst 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 0,5 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