

1. Ausfertigung



Gemeinde Amerang
LANDKREIS ROSENHEIM

Einbeziehungssatzung "Oberratting Süd"

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzung vom 14.08.2019
in der Fassung vom 29.05.2019

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

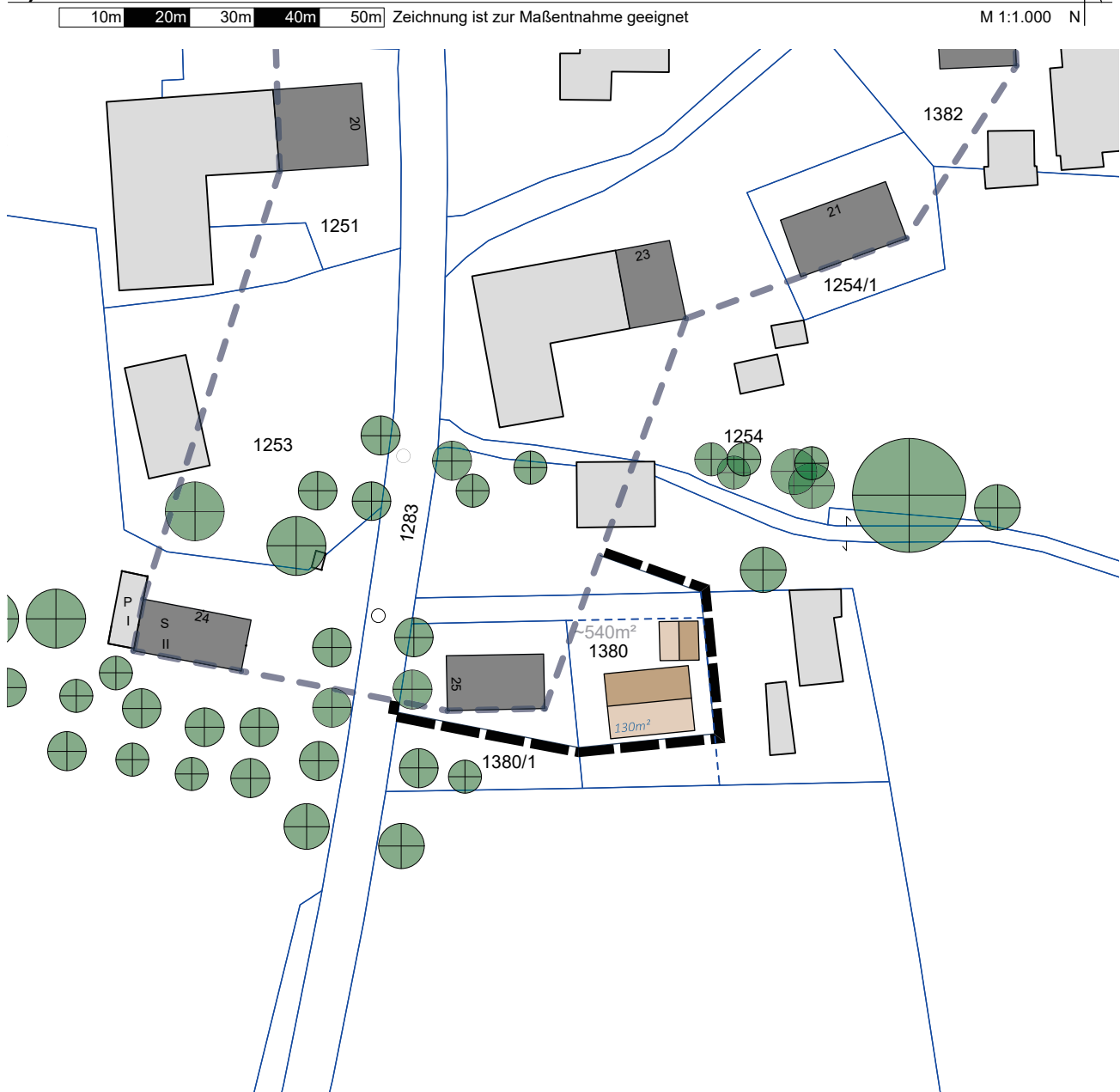
Amerang

Wasserburger Straße 11
83123 Amerang
Tel.: 08075 9197-0 Fax: 08075 9197-19
E-Mail: info@amerang.de

Präambel


Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Einbeziehungssatzung "Oberrating Süd".

A) PLANZEICHNUNG



B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

§ 1 Geltungsbereich

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung "Einbeziehungssatzung Oberrating Süd"
- (2) Innerhalb der nach § 1 (1) festgelegten Grenzen, wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 1 (1) richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich







- (1) Der Eingriff durch den hier gegenständliche Bauleitplanung ist auszugleichen. Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 185 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde Amerang, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 415/8, Gemarkung Unterrating, abgebucht.

§ 4 Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurgrenzen und Flurnummern
- (2)  bestehende Baukörper
- (3)  Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage
- (4)  Faktische Grenze für im Zusammenhang bebauten Ortsteilbereich
- (5)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung und Grundstücksgrößen
- (6)  Bäume Bestand, Kronendurchmesser nach Luftbild

C.2 Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

C.3 Hinweise zum Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §9 DSchG (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

C.4 Hinweis zu wild abfließendem Wasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

C.5 Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

C.6 Hinweis zu Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

C.7 Hinweis zum Immissionsschutz

Im Umkreis von mindestens 80 m besteht keine aktive Landwirtschaft mit Rinderhaltung. Eine exakte Konfliktvermeidung zwischen Landwirtschaft und einer neuen Bebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landratsamt abzustimmen, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung entstehen und somit der Fortbestand sowie die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt ist.

D) BEGRÜNDUNG

D.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Oberratting liegt ca. 1,5 km südlich des Hauptortes Amerang und ist durch gegebene Bebauung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. §34 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs soll entsprechend der nördlich angrenzenden Nutzung (Dorfgebiet) in den Innenbereich einbezogen werden. Die Einbeziehung steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Amerang, die abgerundete und harmonische Siedlungsstruktur des Ortsteils zu erhalten sowie gleichzeitig die geordnete städtebauliche Entwicklung verbindlich zu regeln.

Durch die Einbeziehung des Plangebietes und somit potentielle Bebauung durch Gebäude, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu rechnen. Aufgrund der Prägung der Umgebung und den Gegebenheiten des Grundstücks wird durch diese Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht in Natura 2000 Gebieten oder in direktem räumlichen Zusammenhang mit diesen. Die Bebauungsdichte ist entsprechend §34 BauGB der Umgebung anzupassen.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 185 m² erfolgt vollumfänglich über das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Amerang.

Die Erschließung ist überwiegend über Grunddienstbarkeiten sichergestellt, Rettungswege und Feuerwehruzufahrten sind im Rahmen des Bauantrages zu prüfen und privatrechtlich sicher zu stellen.

E) UMWELTBELANGE

E.1 Eingriffsregelung

Es wird auf den § 15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf ist 185 m².

Bestand

Im Bereich der Einbeziehungssatzung besteht überwiegend anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs und intensiver Nutzung (z.B. Grünland, Lagerplatz, Gärten).

Es besteht keine überdurchschnittliche Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, es sind keine Oberflächengewässer vorhanden, Biotopflächen grenzen nicht an.

Die Fläche wird als Grünland und Lagerfläche für die Landwirtschaft genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. So ist sie nach Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie I zuzuordnen.

Gewählter Eingriffstyp und Kompensationsfaktor

Im Bereich der Einbeziehungssatzung besteht, abgeleitet aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. §34 Abs. 1 BauGB) vorraussichtlich die Möglichkeit 1 Einfamilienhaus zu errichten.

Die Dichte der Bebauung ist aus der Eigenart der Umgebung abzuleiten (vgl. §34 Abs. 1 BauGB). Es wird sich eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,2 bis 0,25 ergeben.

Es bestehen nur Eingriffe in den Flächen mit geringer Bedeutung (Kategorie I) (Kompensationsfaktor 0,3).

Eingriffstyp Typ B Wohnbebauung

ca. 615 m² Fläche (Bauland)

-> mögliche max. Bebauung nach Eigenart der Umgebung (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB) (GRZ max 0,3)

-> eine GRZ von maximal 0,3 (GRZ ≤ 0,35) entspricht einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Kategorie I

Bestand ist intensiv genutztes Grünland und Holzlagerplatz mit bereits Teilweise durch Nebenanlagen versiegelten Flächen, aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Versiegelungsgrades durch ca. 1 Wohngebäude ist der Bereich dem Eingriffsschwere-Typ B zuzuordnen. Es wird für das Bauland von den vorgeschlagenen Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5 der untere Wert mit 0,3 festgelegt.

Bestandssituation mit Luftbild und Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

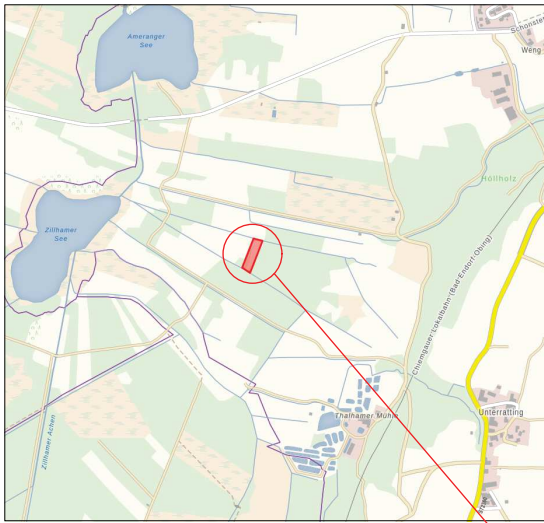


E.2 Ausgleichsfläche

Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 185 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde Amerang, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 415/8, Gemarkung Unterrating, als Flächen gröÙe von 330 m² abgebucht.

Hergestellt: 2015 - Abgebucht: 2019 - Faktor 0,5 - Abgebuchte Fläche 330 m²

Verzinsung 3%/Jahr = Faktor 1,12 - abgebuchte Ausgleichsfläche 185 m²



Lage Ausgleichsflächen ohne Maßstab
(Quelle: Bayern Atlas)



Maßnahme: Extensivierung



Ausgleichsfläche Faktor 0,5



Ausgleichsfläche Faktor 2,0



Maßnahme: Strukturanreicherung durch
offenlegen alter Torfstiche



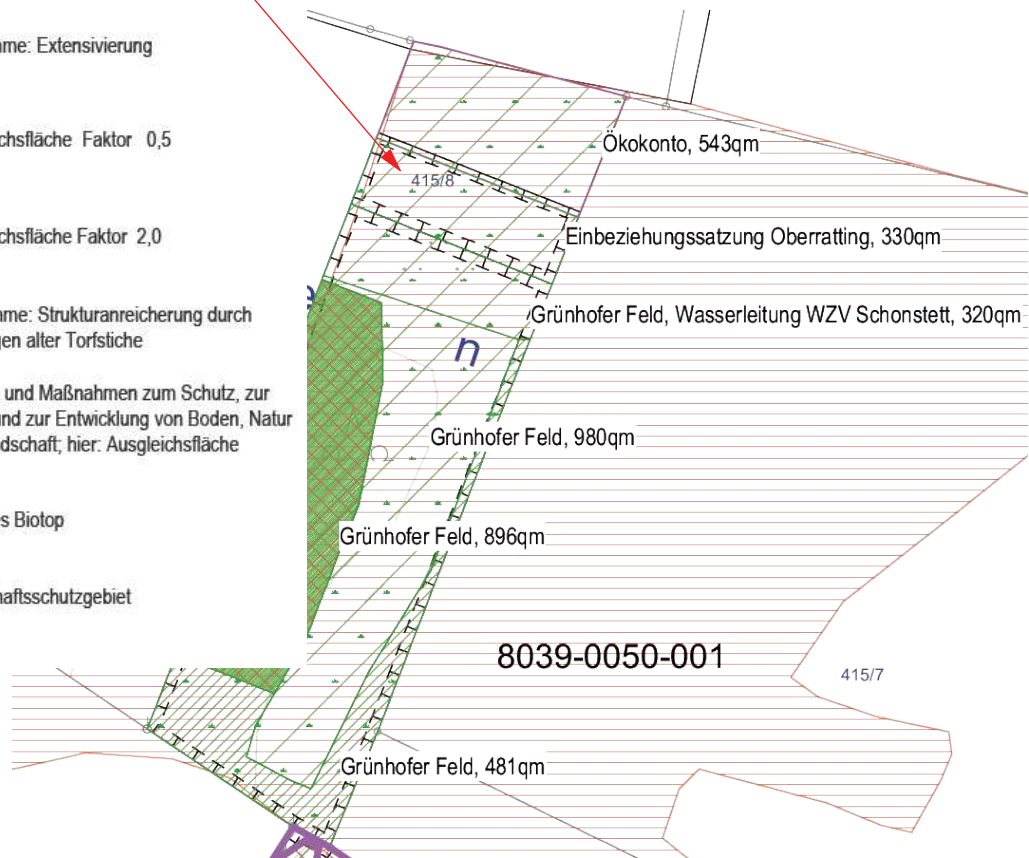
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft; hier: Ausgleichsfläche



kartiertes Biotop



Landschaftsschutzgebiet



Lage Ausgleichsflächen (Quelle: Ökokonto Amerang - SchelleHeyse Landschaftsarchitekten)

Ausgangszustand und Entwicklungsziel:

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Halfinger Freimoos" östlich des Zillhamer Sees in der naturräumlichen Untereinheit Grund- und Endmoränenlandschaft Inn.

Es handelte sich um eine verbrauchte Streuwiese mit einem stark verbuschten Torfstich (Weiden) am Westrand. Das Gebiet ist in der Flachlandbiotopkartierung 80390050-001 erfasst.

Es besteht aus zwei Flächen, Fläche Nr. 1 (Flur-Nr. 415/8 Gde. Amerang, Gmkg. Unterrating)

Verbrauchte Pfeifengrasstreuwiesen, mit Entwicklungsziel "Optimierung in Richtung artenreiche Streuwiese" und Fläche Nr. 2 (Flur-Nr. 415/8 Gde. Amerang, Gmkg. Unterrating) Verbuschter Torfstich, randlich verbuschte Streuwiese mit Entwicklungsziel "Wiederherstellung eines besonnten Torfstiches mit freien Wasserflächen v.a. zur Förderung thyrophobionter Arten (weitgehend an Hoch- und Zwischenmoor gebunden) z.B. der Käfer und Libellen-Fauna".

Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist bereits erfolgt und die Abnahme der Ausführung der Entwicklungsmaßnahme erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde am 15.05.2015.

F) VERFAHRENSVERMERKE

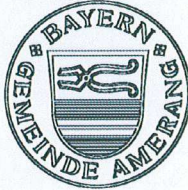
Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.10.2018 beschlossen, die Teilfläche der Grundstücke mit Flurstück Nr. 1380 der Gemarkung Amerang im Sinne einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile einzubeziehen. Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB hat mit Fassung vom 29.05.2019 in der Zeit vom 11.06.2019 bis 10.07.2019 stattgefunden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2019 wurde die Fassung vom 29.05.2019 der Satzung "Oberrattung Süd" gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Amerang, den 14.08.2019



.....
August Voit, 1. Bürgermeister



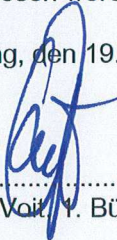
Die Satzung "Oberrattung Süd" wurde am 16.08.2019 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung "Oberrattung Süd" tritt damit in Kraft.

Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Amerang, den 19.08.2019



.....
August Voit, 1. Bürgermeister

