Ortsrandsatzung Laimbach

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

2. Änderung

Gemeinde Allershausen, Landkreis Freising

Auftraggeber:
Gemeinde Allershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Rupert Popp
Johannes-Boos-Platz 6
85391 Allershausen

Verfasserin:
Dipl. Ing. Angelika Ruhland,
Landschaftsarchitektin
Mittlerer Graben 9
85354 Freising
Tel. 08161/789413, Telefax: 08161/789419
www.ruh-land-schaft.de

Datum: **18.04.2018**

Die Gemeinde Allershausen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung folgende Satzung zur 2. Änderung der Satzung vom 10.04.1985 über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Laimbach und über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Laimbach (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung):

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Laimbach werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1: 1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung auf der Flurnr. 2360/4, Gemarkung Allershausen, Gemeinde Allershausen ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Gemeinde Allershausen und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen und deren Pflege zu bestellen. Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus der Berechnung in Kapitel 4 der Begründung mit 418 m². Der Ausgleich erfolgt auf Flurnummer 2360/4 Gemarkung Allershausen auf 184 m² in Form eines artenreichen Extensivgrünlands bzw. einer Hochstaudenflur (Einsaat unter Verwendung autochthonen Saatguts: Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16- Unterbayerische Hügel- und Plattenregion nach Kunzmann und anderen). Zusätzlich werden unter Beachtung des Grenzabstandes einzelne autochthone und standorttypische Sträucher (z. B. Wildrosen, Schlehen, Liguster aus dem Vorkommensgebiet 6.1 nach der Karte des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) gepflanzt. Es werden Kleinstrukturen wie Totholz, Sandlinsen und Steinhaufen angebracht. Das Extensivgrünland ist mit zweimaliger Mahd pro Jahr ab frühestens 15. Juni, die Hochstaudenflur ist alle zwei Jahre je zur Hälfte frühestens ab Mitte Oktober mit Balkenmäher und Abfuhr des Mähguts spätestens drei Tage nach Schnitt oder Trocknung und Verzicht auf Dünger und Pestizide zu pflegen.
Die restlichen 234 m² werden vom Ökokonto der Gemeinde Allershausen auf Flurnr. 2314 Gemarkung Allershausen abgebucht.

Die Maßnahmen für den Ausgleich müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

§ 4 Grünplanung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

2. Änderung der Satzung vom 10.04.1985 über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Laimbach und über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Laimbach (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom 18.04.2018 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 die 2. Änderung der Satzung „Laimbach“ mit Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) beschlossen.

2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom …….. bis …… stattgefunden.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat mit Beschluss vom …….. die 2. Änderung der Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Die 2. Änderung der Satzung mit Begründung wurde am …… gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Allershausen, den ……..

…… ……..
Rupert Popp (Siegel)
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Planungsziel

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung) oder die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung).

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:
- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten

Die in den Ortsbereich einbezogenen Flächen sind teilweise bereits durch die Nutzung als Baugrundstücke geprägt. Für das derzeit noch unbebaute Flurstück Nr. 2360/4 besteht größtenteils bereits Baurecht. Eine Bebauung dieses Grundstücks fügt sich gut in das Ortsbild ein und schließt eine Lücke. Die Anpassung der Grenze der Satzung im Norden bedingt insgesamt keine erhebliche städtebauliche Veränderung. Bestandsgebäude in der Nachbarschaft reichen ebenfalls bereits an die Grenze heran, so dass das neu geschaffene Baurecht keine Ausuferung des Ortsrandes bewirkt.

Da diese o.g. Voraussetzungen damit gegeben sind, hat der Gemeinderat Allershausen in seiner Sitzung am 20.12.2016 beschlossen, die bestehende Ortsrandsatzung Laimbach nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu ändern. Ziel der Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf Flurnr. 2360/4 Gemarkung Allershausen in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Für die Änderung der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Änderung der Satzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen ist angrenzend eine Biotopentwicklungsfläche dargestellt (siehe Abb. 1).

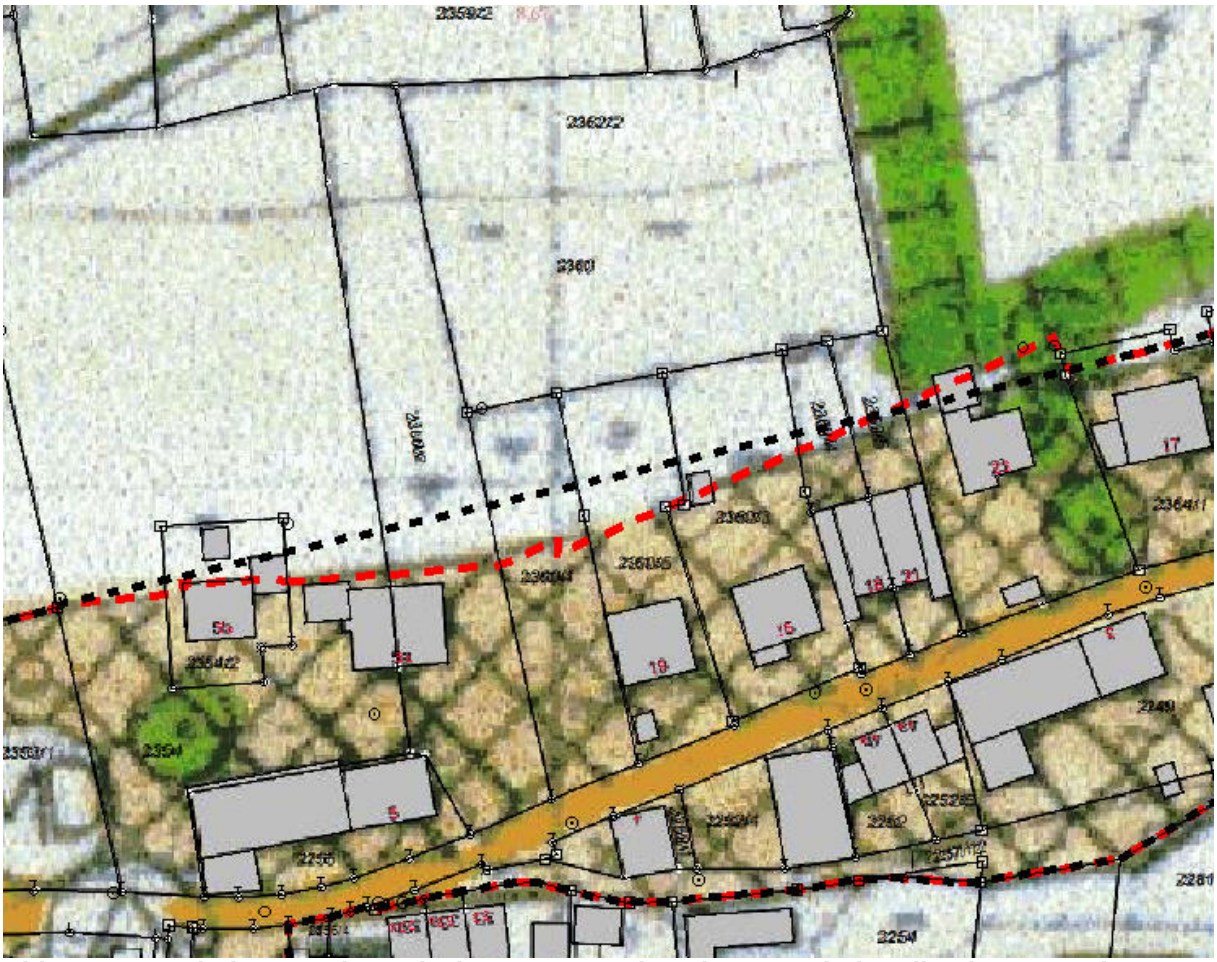

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen mit Überlagerung der Satzungsgrenze: rot = Bestand, schwarz= Planung)

2.2 Fachliche Programme und Pläne

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Donau-Isar-Hügellandes und nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freising…..

2.3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

In den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich wird eine Fläche von ca. 713 m² einbezogen, die sich auf die Flurnummern 2354, 2354/2, 2360/2, 2360/4, 2360/5, 2360/3, 2362/4 und 2362/5 der Gemarkung Allershausen verteilt. Von der Flurnummer 2363/2 kommen durch die Bereinigung der Linienführung 87 m² zum Außenbereich.
Es handelt sich um einen nach Süden geneigten Hang, der ein Gefälle von knapp 10 % aufweist.

2.4 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

2.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der Auswertung des Denkmal Viewer des Landesamts für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

3 Planungskonzept

Die Begradigung des Geltungsbereiches der Ortsrandsatzung ermöglicht auf den Flurnummern 2360/3; 2360/5 und 2360/4 eine Bebauung in zweiter Reihe, wobei die Erschließung jeweils von der Ortsstraße aus gesichert werden muss. Für die anderen Flurstücke ergeben sich lediglich geringe Vergrößerungen der Baugrundstücke. Im Fall der Flurnr. 2363/2 erfolgt lediglich eine Begradigung der Linie, die Bebaubarkeit des Grundstücks ändert sich nicht wesentlich. Zudem ist hier im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine Biotopentwicklungsfläche dargestellt, der hier Rechnung getragen wird.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Demnach kommen bereits bebaute Flächen (Kategorie 0), Flächen der Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) und der Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) vor.

Bestand und Bewertung

Schutzgut	**Gesamtbewertung: = Flächen der Kategorie I**	**Gesamtbewertung: = Flächen der Kategorie II**
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Grünlandfläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen (Kat I)	Strukturreiche Gärten (Kat II)
Boden	Im Änderungsbereich liegt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor (gem. Übersichtbodenkarte 1: 25.000); anthropogen überprägt durch Nutzung (Kat II)	
Wasser	Oberflächengewässer nicht berührt, kein Auenstandort (Kat I)	
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen (Kat I)	
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft, Ortsabrundung (Kat I)	Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen (Kat II)

In der Gesamtbetrachtung der Bestandsaufnahme ergibt sich die Einstufung des Gebiets in Flächen der Kategorie I und II.

Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs
Die Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs wie z. B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Begrünung des Baugrundstücks sind in der zum Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplanung nachzuweisen.

Beurteilung des Eingriffs:
Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um einen Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Dorfgebiet: GRZ 0,6), so dass für die Flächen der Kategorie I ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6, für die Flächen der Kategorie II ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 anzuwenden ist. Da zu erwarten ist, dass durch die Freiflächengestaltungsplanung eine hochwertige Planung mit Verminderungsmaßnahmen entsteht, wird der jeweils mittlere Faktor gewählt. Als Eingriffsfläche wird das Bruttobauland gewertet.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Art	**Kat**	**Fläche in m²**	**Wirkung**	**Berechnung Ausgleichsflächenbedarf in m²**
Bebauung	0	50	keine	
Bebauung	0	11	keine	
intensive Grünflächen	I	346	AI (0,45)	155,7
Ortsrand mit Grünstruktur	II	26	AII (0,9)	23,4
Ortsrand mit Grünstruktur	II	265	AII (0,9)	238,5
		698		**417,6**

Ausgleichsflächen und –maßnahmen:
Der Ausgleich erfolgt durch die Umgestaltung von zwei Teilflächen (siehe Anlage 3).

Auf der Flurnummer 2360/4 werden auf 184 m² einzelne autochthone, standortgerechte Sträucher mit Herkunftsnachweis gepflanzt (z. B. Wildrosen, Schlehen, Liguster). Der gesetzliche Grenzabstand von 2 m ist zu beachten. Auf dem Großteil der Fläche wird ein extensives artenreiches Grünland bzw. eine Hochstaudenflur aus autochthonem Saatgut entwickelt. Zusätzlich werden Kleinstrukturen, die sich als Lebensraum für Wildbienen und ggf. die Zauneidechse eignen, wie z. B. Sandlinsen, Steinhaufen oder Totholz eingebracht. Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Freiflächen-gestaltung abzustimmen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd frühestens ab 15. Juni (bei Extensivgrünland) bzw durch einmalige Mahd ab Mitte Oktober im Turnus (bei Hochstaudenflur), das Mähgut ist abzufahren und sachgerecht zu entsorgen oder zu verfüttern. Zusätzlich kann auch ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gepflanzt werden.

Auf der Flurnummer 2314 Gemarkung Allershausen, die sich im Eigentum der Gemeinde Allershausen befindet, besteht bereits eine Planung zur Entwicklung der Ausgleichsfläche, die im Ökokonto gemeldet ist. Hiervon werden 234 m² abgebucht (Entwicklungsziele/-maßnahmen: Bachrenaturierung, feuchte Hochstaudenflur, Extensivgrünland).

3.1 Artenschutz

Vorkommen geschützter Arten im Eingriffsbereich sind nicht bekannt und nicht zu erwarten, da es sich um eine intensiv genutzte Fläche (Intensivgrünland, Gärten) handelt. Für Brutvögel der Feldfluren wie z. B. die Feldlerche ist die Fläche zu kleinteilig. In den Gehölzbeständen der Gärten sind Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen, es dürfte sich aber vor allem um weitverbreitete und ungefährdete Arten handeln. Da derzeit nicht vorhersehbar ist, ob, wann und wie im Änderungsbereich Eingriffe geschehen, sind die artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Baugenehmigung letztlich zu klären.

5 Daten zur Ortsrandsatzung

Fläche in den Ort einbezogen:	698 m²
Fläche durch neue Abgrenzung vorher innen, jetzt außen:	87 m²
Fläche Ausgleichsmaßnahmen:	418 m²

6 Kartengrundlage und Quellen

Kartengrundlage für die Satzung ist der amtliche digitale Lageplan.

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Freising.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Allershausen
- Umweltatlas Bayern (online-Dienst des Bayerischen Landesamt für Umwelt 2018

7 Anhang

- Anlage 1: Geltungsbereich Ortsrandsatzung M 1: 1000
- Anlage 2: Bestand und Bewertung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung M 1: 1000
- Anlage 3: Ausgleichsflächen M 1: 500

Freising, 18.04.2018

Angelika Ruhland

……
Dipl. Ing. Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin