

Gemeinde Allershausen

Landkreis Freising



1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Göttschlag“

für den Ortsteil Göttschlag,
Teilfläche der Fl. Nr. 450/4, 450/5, 450/7, 450/12, Gemarkung
Tünzhausen

In der Fassung vom 25.02.2024

Planer:



WACKER

PLANUNGSGESELLSCHAFT

mbh & Co KG www.wacker-architekt.de
85405 Nandlstadt Bahnhofstraße 3
80805 München Gundelindenstraße 16
Tel: 08756 - 96050 Email: info@wacker-architekt.de

A. SATZUNG

Die Gemeinde Allershausen erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1 Innerhalb der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göttschlag der Gemeinde Allershausen (§ 34 Abs. 1 BauGB) befinden sich bereits die Grundstücke mit aus der Urfassung der Satzung vom 19.12.2000. Alle Gemarkung Tünzhausen.
- 1.2 Zusätzlich zu den bereits im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücken, werden nun Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 450/4, 450/5, 450/7, 450/12 der Gemarkung Tünzhausen ebenfalls in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Lage der Grundstücke kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird mit den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
- 1.2 Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der beigefügte Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 25.02.2025, gesetzt am ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- 2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
- 2.2 Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen und Hinweise

3.1 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Grünordnerische Festsetzung:

Für die Befestigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen, sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

(2) Ausgleichsmaßnahmen:

Da die Bebauung der Grundstücke einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, ist diese Fläche gem. § 1a BauGB auszugleichen.

Eine Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgte im Zuge der 1. Änderung der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht.

Der Nachweis über den für die jeweilige Baumaßnahme notwendigen Umfang an Ausgleichsflächen, deren Herstellung und Sicherung, muss nach den jeweils gültigen Regeln und Vorschriften im Zuge der Bauantragsstellung erfolgen.

3.2 Hinweise:

- (1) In der Nähe und innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben. Es muss auch sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Be-stand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.

- (2) Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

- (3) Die Gemeinde Allershausen bekennt sich zu den Zielen des Natur- und Klimaschutz. Den Grundstückseigentümern wird daher die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) Empfohlen und ist der Nutzung nichtregenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten.
Bei der Orientierung der Gebäudedachflächen und deren baulicher Gestaltung soll der Einsatz von Solarthermie und Photovoltaik frühzeitig planerisch berücksichtigt werden. Dachaufbauten und Dachdurchdringungen sollten daher auf das technisch notwendige Maß beschränkt und auf solar weniger nutzbare Dachseite angeordneten werden.
- (4) Die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete sind einzuhalten. Sollten bei Baugrunduntersuchungen oder Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Freising, SG 41, Altlasten, gem. Art. 1 BayBodSCHG, zu benachrichtigen. Die Vorgaben des BayBodSCHG sind hinsichtlich Separierung, Untersuchung und Entsorgung auf belastete Böden anzuwenden. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Unbelastete Böden sind wiederzuverwenden.
Falls Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, wird angeraten, eine genaue historische Recherche zu betreiben. Falls sich belastbare Hinweise ergeben sollten, sind ggf. weitere Maßnahmen (z. B. orientierende Untersuchungen) von einem Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz durchzuführen.
Maßgeblich für das Schutzgut Boden ist die Einhaltung der sog. Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die jeweilige Nutzung (hier: Wohnbebauung). Diese Prüfwerte sind nachweislich einzuhalten.
Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie §§ 1, 202 BauGB sind bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub möglichst im Plangebiet zu verwerten ist. Anfallender Aushub, der nicht im Plangebiet verwendet werden kann, ist gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen.
- (5) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershausen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- (6) Vor Fertigstellung sind sämtliche Bauvorhaben an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

- (7) Gemäß §39 BNatSchG sind Fäll- und Schnittarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September verboten.
- (8) Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich.
Ein Teil großer Teil des Satzungsbereichs befindet sich im vorläufig festgesetzten Hochwassergebiet. Daher gelten die gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserschutz. Insbesondere wird nachrichtlich auf den im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung geltenden § 78 WHG verwiesen.

Ein hochwasserangepasstes Errichten von Gebäuden im Sinn des § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) WHG ist gegeben, wenn nur Räume, die vollständig über dem beim Bemessungshochwasser zu erwartenden Wasserstand (HW100-Linie) liegen, als Aufenthaltsräume genutzt werden und bautechnische Nachweise darüber vorgelegt werden, dass auch bei Hochwasser Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit, einschließlich der Entwässerung, gewährleistet sind; die Nachweise müssen von einem nach Art. 62 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Berechtigten erstellt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Allershausen, den2025

.....
Martin Vaas,
Erster Bürgermeister

(Siegel)

B. Begründung

zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Göttschlag“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Bereich der Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 450/4, 450/5, 450/7, 450/12 der Gemarkung Tünzhausen, in der Fassung vom 25.02.2025, gesetzt am

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die Fläche der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betreffen den Ortsteil Göttschlag, der östlich des Hauptortes Allershausen gelegen ist.

Für den Geltungsbereich der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Göttschlag“ mit insgesamt ca. 2.000 m² stellt der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Zufahrten aus Richtung Norden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wegen deren geringen Flächenumfangs nicht. Aufgrund der vorhandenen Darstellung ist ein Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden. Für die durch eine Überbauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der einzubeziehenden Flächen ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Göttschlag“ hat eine Gesamtfläche von rd. 2.000 m² und umfasst eine Teilfläche der Grundstücke mit den Flurnummern 450/4, 450/5, 450/7, 450/12, alle Gemarkung Tünzhausen.

4. Ziel und Zweck

Die Gemeinde Allershausen beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen. Die vorliegende Satzung soll die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern.

Für die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flurstücke besteht bisher keine eindeutige Abgrenzung gegenüber dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich. Die vorhandene Siedlungsstruktur ist durch eine lockere Bebauung mit geringerer Bebauungsdichte und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Durch die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll der bebaubare Bereich des Ortsteils Göttschlag klar zum Außenbereich abgegrenzt werden und eine planungsrechtlich eindeutige Beurteilungsgrundlage geschaffen werden.

Die in den Innenbereich einbezogenen Fläche stellt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung dar. Durch die textlichen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung gewährleistet werden. Die künftige Bebauung soll eine maßvollen Nachverdichtung der Siedlungsstruktur ermöglichen, aber auch dem Erhalt der bestehenden dörflichen Struktur weiterhin Rechnung tragen. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden.

5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

Die Festsetzungen der vorliegenden Satzung beschränken sich auf das Grundlegende im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen Konsistenz im Ortsteil Göttschlag. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich daher ausschließlich nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen und ein zum Außenbereich hin abgerundetes Ortsbild gewahrt wird.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs.

6. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über private Zuwegungen, die vom örtlichen Straßennetz abgehen.

Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz des Gemeinde Allershausen sichergestellt.

Die Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.

Das Oberflächenwasser ist vorrangig auf den Grundstücken mit geeigneten technischen Mitteln zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser zu sammeln und in den örtlichen Kanal abzuleiten.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerke und ist damit ebenfalls sichergestellt.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Allershausen

Nandlstadt, den

Martin Vaas
Erster Bürgermeister
Gemeinde Allershausen,
den

Anlage:

- Lageplan Maßstab 1:1000