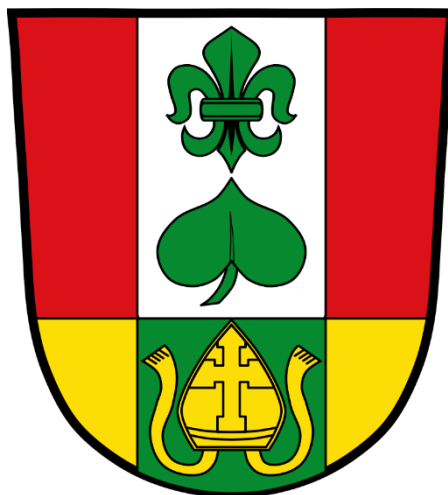


Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Güntering“ vom 08.12.2021

Gemeinde Pleiskirchen
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Fassung vom 08.12.2021

Auftraggeber:

Gemeinde Pleiskirchen
Schulstraße 12
84568 Pleiskirchen

.....
Konrad Zeiler, Erster Bürgermeister

Planung:



Äußere Neumarkter Str. 80
84453 Mühldorf am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafftraum.com
Web: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

A handwritten signature in black ink that reads 'Härtl S.' with a small 'u' above the 'ä'.

.....
Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Aufstellung	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
	Flächennutzungsplan	5
2.1	Lage und Topografie.....	6
2.2	Landwirtschaft.....	6
2.3	Erschließung	6
3	Entschädigungsansprüche	7
4	Naturschutz und Landschaftspflege	7
4.1	Ökologische Bewertung des Plangebietes.....	7
4.2	Ausgleichskonzept.....	9

Anhang

- Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Güntering“, Lageplan und Detailplan vom 08.12.2021
M. 1:2.000 und M. 1:500

1 Ziel und Zweck der Aufstellung

Die Gemeinde Pleiskirchen beabsichtigt im Ortsteil Güntering den Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für die Grundstücke und Teilflächen der Flur-Nrn. 2136, 2136/1, 2055/1, 2055, 2053/2, 2053, 2053/1, 2138, 2058/2, 2057/1, 2052, 2052/2, 2052/3, 2065, 2065/1, 2065/2, 2067, 2064, 2063/4, 2058, 2065/3, 2068/2, 2077, 2068, 2155, 2057/1, 2047, 2048, 2046 und 2046/1 der Gemarkung Güntering.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung durch die Einbeziehung geeigneter Flächen im Außenbereich, welche durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umwelterträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzung für die Klarstellung und Einbeziehung der entsprechenden Flurnummern in die im Zusammenhang bestehende Bebauung im Ortsteil Güntering nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sind gegeben.

Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht nur mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Denn die vorhandene Bebauung des "bebauten Bereichs" führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung deutet auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hin. Es lässt sich eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen und stellt einen deutlichen Siedlungsansatz dar. In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden durch Lückenschluss die Grundstücke und Teilflächen der Fl.-Nrn. 2136, 2136/1, 2052/2, 2052/3, 2155, 2057/1, 2047, 2048, 2046, 2046/1, 2068 und 2068/2 einbezogen.

Die bestehende Außenbereichssatzung vom 11.08.1994 wird im Parallelverfahren aufgehoben und durch die vorliegende Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung an die aktuelle Situation angepasst.

Die Eingriffsregelung wird für die Flurnummern 2136(TF) und 2136/1(TF) sowie für die Flurnummer 2047(TF) durchgeführt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Außenbereichssatzung und als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:



Abb. 1 Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Pleiskirchen. Ohne Maßstab.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird nachrichtlich korrigiert und als Innenbereichssatzung dargestellt.

2.1 Lage und Topografie

Das Satzungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im westlichsten Ausläufer der Gemeinde Pleiskirchen – in der Ortschaft Güntering. Das Plangebiet ist überwiegend mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut. Umgeben wird die Bebauung hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Abb. 2 Umgriff mit Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Güntering vom 11.08.1994 im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV.

2.2 Landwirtschaft

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.

2.3 Erschließung

Erschlossen wird das Gebiet wie bisher über bereits bestehende Einrichtungen der vorhandenen Bebauung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt sowohl von Neumarkt St. Veit als auch von Mühldorf kommend über die B299 und von dort über die Gemeindeverbindungsstraße Güntering nach Pleiskirchen.

3 Entschädigungsansprüche

Nach dem Baugesetzbuch können Entschädigungsansprüche für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Das Plangebiet unterliegt nach der Aufhebung der Außenbereichssatzung den Regelungen und Festsetzungen der verbundenen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Güntering“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird hierdurch geregelt.

Aufgrund der Aufhebung der Außenbereichssatzung und der gleichzeitigen Aufstellung einer Innenbereichssatzung entstehen für die Eigentümer der Privatgrundstücke keine Einschränkungen, aus denen Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten.

4 Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 Ökologische Bewertung des Plangebietes

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die Eingriffsregelung wird für die Fl.-Nrn. 2136(TF) und 2136/1(TF) (Bereich 1) sowie für die Fl.-Nr. 2047 (Bereich 2) durchgeführt.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

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

Einstufung der Bestandskategorien der Schutzgüter im Bereich 1:

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I (oberer Wert)

(teilversiegelte Flächen, intensiv gepflegte Grünflächen, strukturarme Nutzgärten)

Schutzgut Boden: Kategorie II (unterer Wert)

(Boden ohne besondere Bedeutung)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (unterer Wert)

(keine sichtbaren Gewässer)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie I (oberer Wert)

(Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie I (oberer Wert)

Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften -> Kategorie I oberer Wert

Damit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie I und 1 Schutzgut in Kategorie II.

Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von $> 0,35$ wird der Eingriff als Typ A (Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft. Die Ausgleichsfaktorspanne 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 0,5 festgelegt. Als Eingriffsfläche wird die einbezogene Teilfläche der Fl.-Nr. 2136/1 und 2136 zugrunde gelegt (Darstellung im Detailplan, M. 1:500 der Satzung als gelb gestrichelte Fläche).

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsbedarf

$$1.608 \text{ m}^2 \times 0,5 = 804 \text{ m}^2$$

Einstufung der Bestandskategorien der Schutzgüter im Bereich 2:

Schutzgut Arten und Lebensräume: Kategorie I (oberer Wert)

(teilversiegelte Flächen, intensiv gepflegte Grünflächen)

Schutzgut Boden: Kategorie II (unterer Wert)

(Boden ohne besondere Bedeutung)

Schutzgut Wasser: Kategorie I (unterer Wert)

(keine sichtbaren Gewässer)

Schutzgut Klima und Luft: Kategorie I (oberer Wert)

(Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Schutzgut Landschaftsbild: Kategorie I (oberer Wert)

Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften -> Kategorie I oberer Wert

Damit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie I und 1 Schutzgut in Kategorie II.

Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von $> 0,35$ wird der Eingriff als Typ A (Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft. Die Ausgleichsfaktorspanne 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, Fassadenbegrünung) wird der Ausgleichsfaktor mit 0,5 festgelegt. Als Eingriffsfläche wird die einbezogene Teilfläche der Fl.-Nr. 2047 zugrunde gelegt (Darstellung im Detailplan, M. 1:500 der Satzung als gelb gestrichelte Fläche).

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsbedarf

$$772 \text{ m}^2 \times 0,5 = 386 \text{ m}^2$$

4.2 Ausgleichskonzept

Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Bereich 1 in Höhe von 804 m² und für den Bereich 2 in Höhe von 386 m² wird folgendermaßen erbracht:

Bereich 1:

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich in einer Höhe von 804 m² wird auf einer 1.054 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 2136/1 der Gemarkung Güntering erbracht.

Am westlichen und südlichen Rand der Fl.-Nr. 2136/1 ist im Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze eine 2- bis 3-reihige, 5 m breite Gehölzpflanzung (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland lt. BFN 2012) zu pflanzen. Der Baumanteil soll mind. 15 % betragen. Der Pflanzabstand beträgt innerhalb der Reihen 1,5 m und 2,0 m zwischen den Reihen. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (§ 7, Auswahlliste) in Gruppen zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss kann die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun oder einer anderen geeigneten Maßnahme versehen werden. Der Zaun ist zeitlich zu befristen, bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Grundstückseigentümer den Wildschutzzaun zu entfernen.

Bereich 2:

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich in einer Höhe von 386 m² wird auf einer 540 m² großen Teilfläche der Fl.-Nr. 2185 der Gemarkung Güntering erbracht.

Am westlichen Rand ist im Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze eine 2- bis 3-reihige, 5 m breite Gehölzpflanzung (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland lt. BFN 2012) zu pflanzen. Der Baumanteil soll mind. 15 % betragen. Der Pflanzabstand beträgt innerhalb der Reihen 1,5 m und 2,0 m zwischen den Reihen. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (§ 7, Auswahlliste) in Gruppen zu pflanzen.

Zum Schutz vor Wildverbiss kann die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun oder einer anderen geeigneten Maßnahme versehen werden. Der Zaun ist zeitlich zu befristen, bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Grundstückseigentümer den Wildschutzzaun zu entfernen.

Im Anschluss an die Heckenpflanzung ist eine extensive Streuobstwiese mit autochthonen, regionaltypischen Obstgehölzen anzulegen. Die Fläche ist vorab zu striegeln und mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 16, Grundmischung) zu impfen bzw. einzusäen. Es sind gebietseigene, regionaltypische Obstgehölze im Pflanzabstand von mindestens 8 m zu pflanzen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15.06. erfolgen.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Landratsamtes Altötting, Untere Naturschutzbehörde, zu sichern.