



Markt Arnstorf

**Einbeziehungssatzung
„Sattlern Süd“**

**Verfahrensart:
Einbeziehungssatzung
gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3
sowie § 13 BauGB**

Planungsträger

Markt Arnstorf
Marktplatz 8
94424 Arnstorf

Stand

16.07.2018

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sattlern Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 16.07.2018 mit Begründung in der Zeit vom 27.07.2018 bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Arnstorf, den _____

Alfons Sittinger, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Arnstorf, den _____

Alfons Sittinger, Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Arnstorf, den _____

Alfons Sittinger, Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Arnstorf erlässt aufgrund des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S.375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 22.03.2018 diese

Einbeziehungssatzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Satzungstext
- Teil B: Lageplan, Grünordnungsplan, externe ökologische Ausgleichsflächen
- Teil C: Begründung

TEIL A – Satzungstext

§ 1 Gegenstand:

Die Grenzen für die Ortschaft Sattlern im Ortsteil Sattlern Süd werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke 638/1, 638/2, 638/3, 638/5, 638/6, 638/7, 143/5, 143/6, 143/7, 143/8, 84/2, 4/2, 4/6 sowie Teilflächen der Grundstücke 636 und 638; alle Gemarkung Sattlern.

Die Bebauung und die bestehende Satzung (MD1, Satzungsgebiet vom 09.04.2008, quer schraffiert im Lageplan dargestellt) soll um die im Lageplan gepunktet schraffierten Flurnummern (MD 2) erweitert werden. Der Bereich des bereits bebauten Gebietes MD 1 weist eine Fläche von ca. 11.200m², der neu hinzukommende Bereich ist ca. 8.400m² groß.

Der Lageplan und der Grünordnungsplan sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung:** MD Dorfgebiet (§5 BauNVO) „vorwiegend dem Wohnen dienend“

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

MD 1: hier gelten folgende Festsetzungen aus der ursprünglichen Satzung:
Grundflächenzahl GRZ: 0,4
Geschossflächenzahl: GFZ 0,8
Vollgeschosse: maximal 2

MD 2: Grundflächenzahl GRZ: 0,3
Wandhöhe talseitig max. 7 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Dachform Satteldach
Dachneigung 20° bis max. 35°

3. **Abstandsflächenregelungen:**

Es gilt die Bayerische Bauordnung – BayBO

Die weiteren aufgeführten Festsetzungen D-F gelten nur für MD 2 und für neue Bauvorhaben in MD 1

4. **Befestigte Flächen, Erschließung:**

Eine Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. durchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge o.ä.) zugelassen. Die Entwässerung der Flächen soll möglichst breitflächig im Gelände erfolgen.

5. Umgang mit Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern/verdunsten, bzw. rückzuhalten. Aufgrund der Hangsituation im Geltungsbereich wird für den bisher unbebauten Teil des neuen Satzungsgebiets MD 2 ein Regenrückhaltebecken im untern südlichen Teil des Geltungsbereiches geplant, siehe beiliegender Grünordnungsplan.

6. Grünordnung

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind mit einreihigen Hecken zu bepflanzen. Unterbrechungen bis maximal 30 % der Gesamtlänge je Parzelle zulässig. Die Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen in den Heckenpflanzungen sind unzulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Geometrische Formschnitte sind unzulässig.

Ergänzend ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (incl. Obstbäume) zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14; Obstbäume: Hochstamm

7. Externe ökologische Ausgleichsflächen

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichenen Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

Fl.Nr.:	250/3 (Teilfläche), Gemarkung Sattlern, Landkreis Rottal-Inn
Lage:	nord-westlich Sattlern
Gesamtgröße Flurstück:	11.055 qm
Größe Maßnahme	1.854 qm
zugeordnete Fläche:	1.854 qm
Anrechnungsfaktor:	1,0
Bestand:	Acker
angrenzende Nutzung:	Wald/Waldrand (W/N), Flurweg, Wald (O), Acker (S)
Entwicklungsziel:	Artenreiche Frischwiese, thermophile Säume
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none">• Aufgabe Ackernutzung• Bodenabtrag 15 cm, gleichmäßiger Auftrag auf ackerbaulich genutzter Restfläche des Flurstücks• Saatbettbereitung und Ansaat Frischwiese mit autochthonem Saatgut oder Heudrusch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde• dauerhafte Kennzeichnung und Abgrenzung der Fläche durch Metallpfosten
Pflege:	<ul style="list-style-type: none">• Herstellungspflege: 2 Schröpfungsschnitte nach Neuansaat• Entwicklungspflege: 2-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr (Juli und September); Aussparung eines ca. 2m breiten, thermophilen Saumes entlang des Waldrands (jeweils 50% der Gesamtlänge im jährlichen Wechsel)

Rechtl. Sicherung: Eintragung Funktionszuweisung und
Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an
das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts
für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

TEIL B – Lageplan, Grünordnungsplan, externe ökologische Ausgleichsflächen

Lageplan M 1:1000
als Bestandteil der Erweiterungssatzung 'Sattlern Süd'

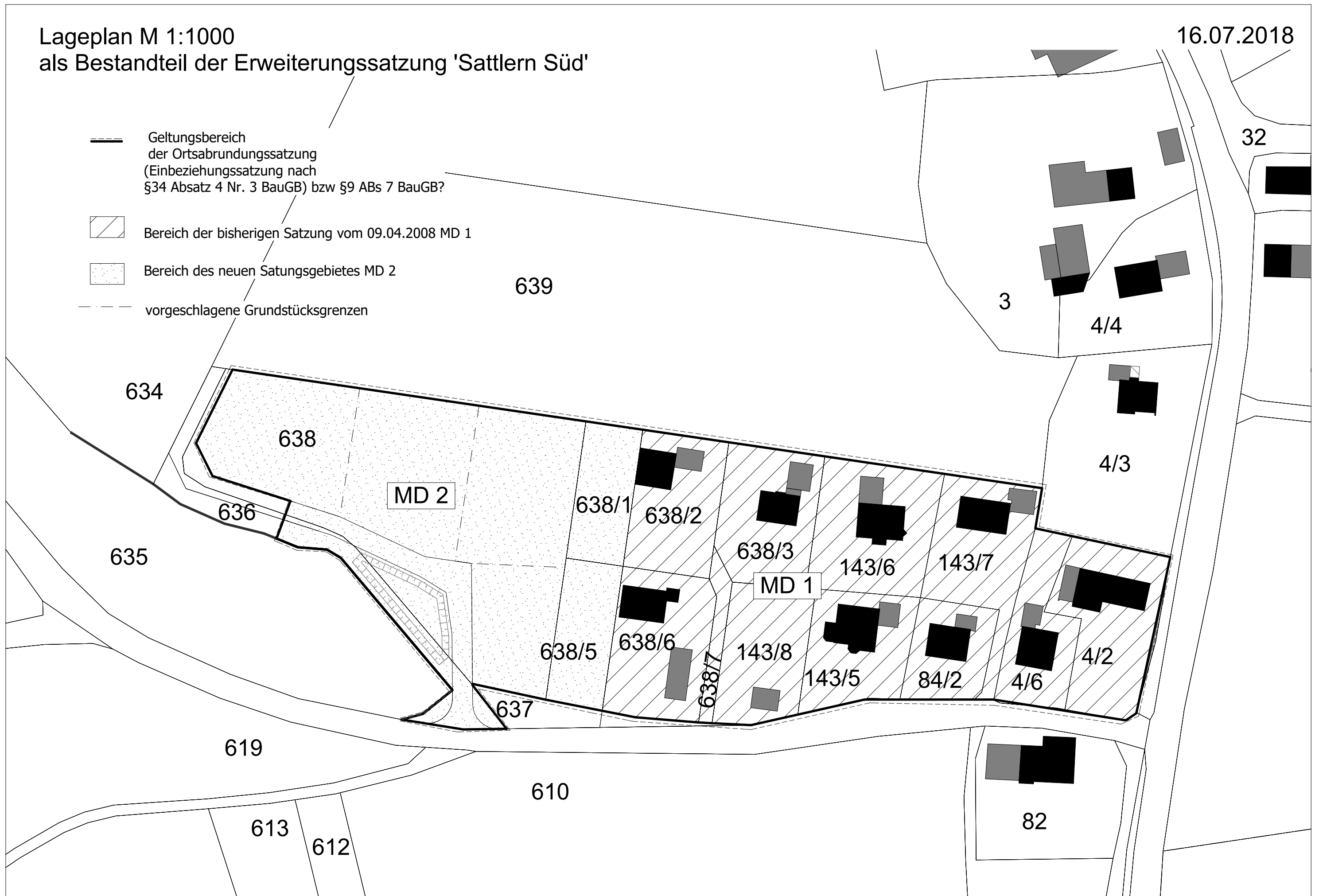
16.07.2018

— Geltungsbereich
der Ortsabrundungssatzung
(Einbeziehungssatzung nach
§34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB) bzw §9 Abs 7 BauGB?

▨ Bereich der bisherigen Satzung vom 09.04.2008 MD 1

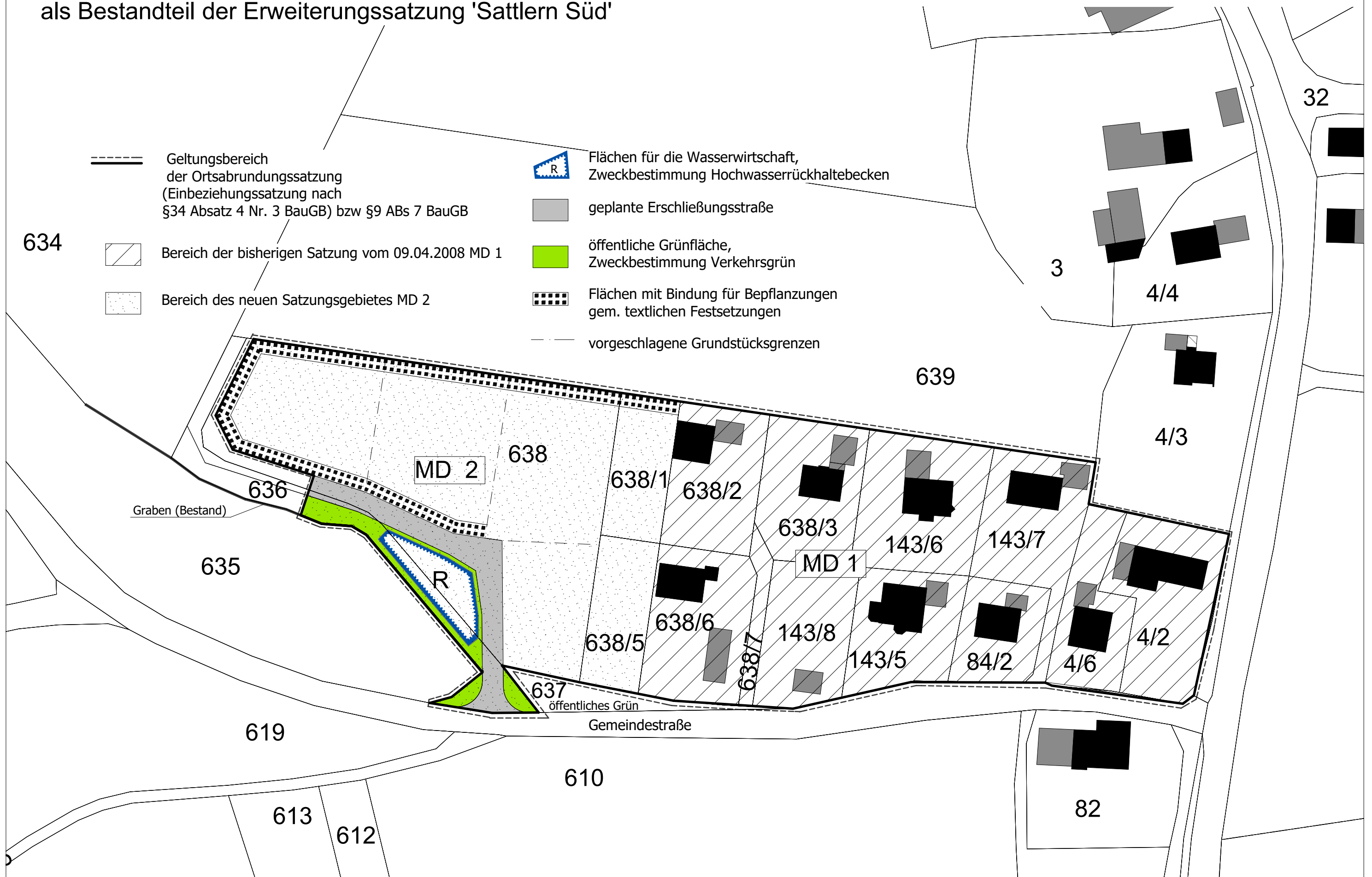
▨ Bereich des neuen Satungsgebietes MD 2

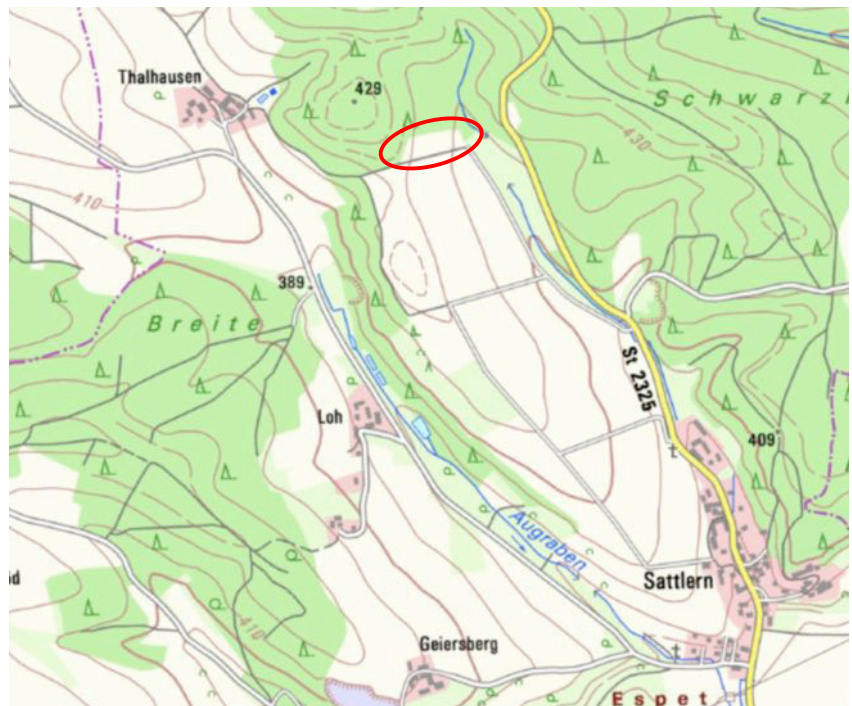
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen




Grünordnungsplan M 1:1000
als Bestandteil der Erweiterungssatzung 'Sattlern Süd'

16.07.2018





 Fl.Nr. 250/3, Gmkg. Sattlern (Tfl.)
Größe Teilfläche: 1.854 m²
Bestand: Acker
Entwicklungsziel: Extensivwiese mit thermophilem Saum
Maßnahmen gem. textl. Festsetzungen

Maßstab 1 : 2.000





Markt Arnstorf

**Einbeziehungssatzung
„Sattlern Süd“**

TEIL C – Begründung

Planungsträger

Markt Arnstorf
Marktplatz 8
94424 Arnstorf

Stand

16.07.2018

1 Veranlassung zum Erlass der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Arnstorf ist wegen ihres kontinuierlichen Wachstums und der beengten Situation im Marktgebiet Arnstorf bestrebt, auch in den Ortschaften außerhalb des zentralen Ortes Bauland zu schaffen. Durch die Einbeziehungssatzung in der Ortschaft Sattlern, einer ehemals selbständigen Gemeinde, soll dort auch für die ortsansässige Bevölkerung der Bedarf gedeckt werden.

2 Prüfung der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen, Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsgebiete, §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

Der Wohnraumbedarf kann in Sattlern nicht durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden. Daher ist eine Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche für die Entwicklung von Wohnbauland nötig.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung besteht aus einer bisher genutzten Ackerfläche. Er ist aufgrund des Zuschnittes und der Lage eine gut geeignete Fläche für eine ergänzende Bebauung.

Er schließt direkt an die neuere Bebauung dort und deren Versorgungsstränge an. Die Bebauung kann hier daher ressourcenschonend entsprechend dem bestehenden Ortsbild weitergeführt werden.

3 Planung

Der im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 34 geänderte Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet dar, das vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll. Mit dieser Satzung wird die bauliche Entwicklung der Ortschaft Sattlern im südlichen Bereich abgerundet. Der neue Bereich soll wie die bisherige Bebauung in lockerer, offener Bauweise weitergeführt werden. Die grünplanerischen Festsetzungen dienen dem Ziel, die Siedlungserweiterung mit einer standorttypischen Randbepflanzung in die umgebende Landschaft einzubinden. Der gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche (s. b).

a. Erschließung

Straßen- und Wegeanbindung

Die Grundstücke im neuen Einbeziehungsbereich werden über die Ortsstraße nach Loh und der davon abzweigende Straße erschlossen. Unterhalb der neuen Erschließungsstraße wird das Regenrückhaltebecken, bzw. ein Grünstreifen als Übergang zum Aufraben. Ein Teil der Straße, bzw. des beschriebenen Grünstreifens befindet sich im Besitz der Gemeinde Arnstorf.

Wasserversorgung

Die Erschließung der festgesetzten Baufläche mit Wasser erfolgt durch die Wasserversorgung Mariakirchen und kann direkt an die bestehenden Versorgungsleitungen der Nachbarbebauung, angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG. Die bestehende 20 KV Freileitung wird im Bereich des Satzungsgebietes von der Bayernwerk AG als Erdkabel verlegt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden.

Feuerschutz

Der Feuerschutz wird durch die umliegenden freiwilligen Feuerwehren, sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

b. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

Eingriff (siehe Plan „Eingriffs-/Ausgleichsregelung“)

Gebäudeflächen, Erschließungsflächen, private Grünflächen	-6.180 qm
Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Schutzgut Arten- und Lebensräume: Acker, artenarme Grünlandbrache): Kategorie I oben, Schutzgut Boden: II unten, Schutzgut Wasser: II unten, Schutzgut Klima und Luft: I oben; Schutzgut Landschaftsbild: II unten >> Schwerpunkt: I oben) Kompensationsfaktor: 0,5 Minimierung des Eingriffs durch Retentionsmaßnahmen und Festsetzungen zur Eingrünung resultierender Kompensationsfaktor: 0,3	x 0,3
Kompensationsbedarf gesamt	- 1.854 qm

Kompensation (siehe Plan „Externe Kompensation“)

Kompensationsfläche extern	1.854 qm
Entwicklung eines Ackers zu einer artenreichen, extensiv zu nutzenden Salbei-Glatthaferwiese mit thermophilem Saum	x 1,0
Kompensationspotenzial gesamt	+1.854 qm

Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 1.854 qm
Summe Kompensationsflächen	+ 1.854 qm
Bilanz	+/- 0 qm

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe können durch die externen ökologischen Ausgleichsflächen vollständig kompensiert werden.

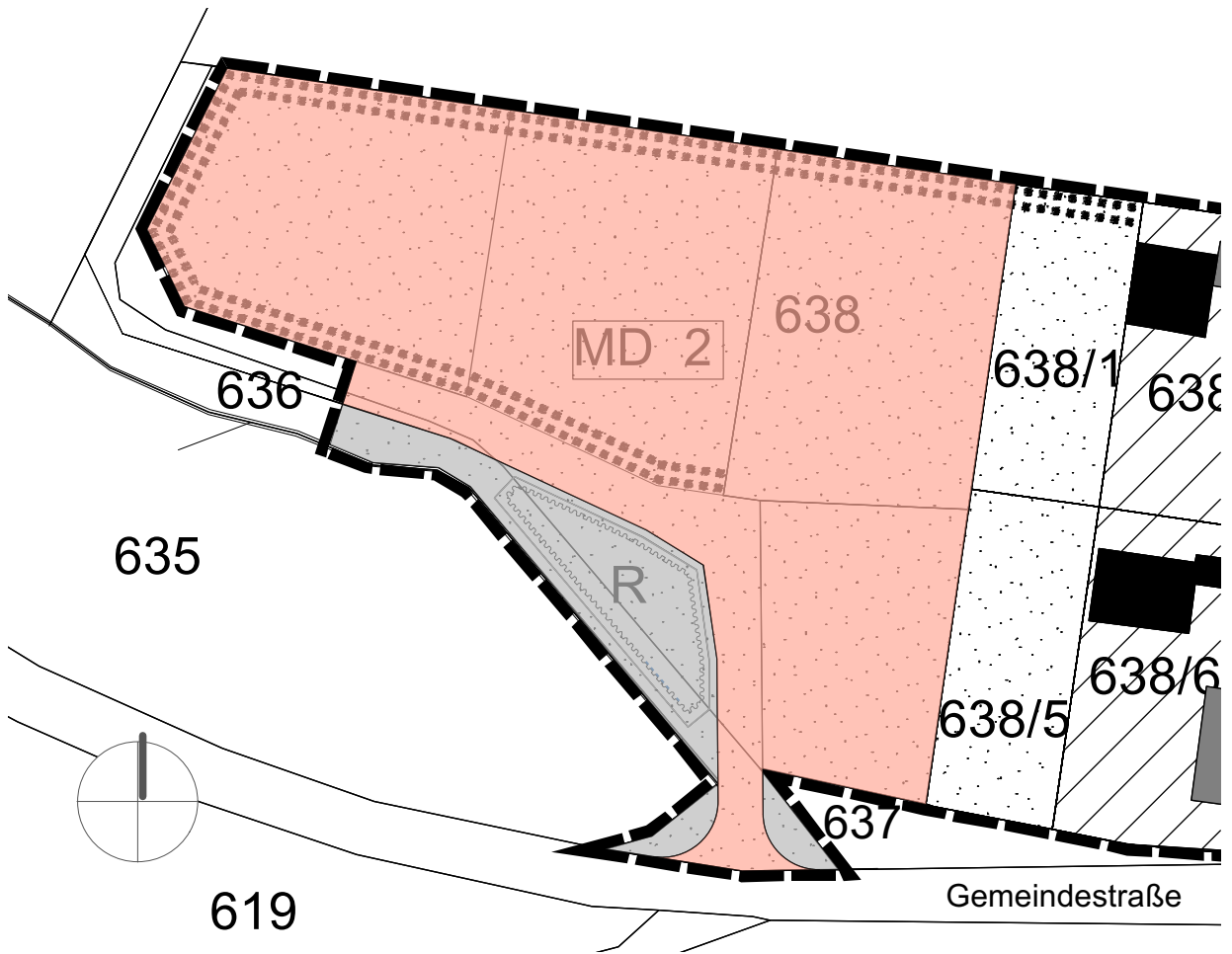
c. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)



Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

d. Umweltprüfung

Gem. § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung



	Eingriffstyp B1 niedriger Versiegelungs-/Nutzungsgrad; Gebiet geringer Bedeutung (Acker, Wiesenbrache) Kompensationsfaktor: 0,5 reduzierter Kompensationsfaktor bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen: x 0,3	-6.180 qm
	Kompensationsbedarf:	-1.854 qm
	eingriffsneutral (RHB, Straßenbegleitgrün)	

