



Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

94424 Arnstorf

Marktplatz 8

Telefon: 08723/9610-30

Telefax: 08723/9610-40

SG 2.1-028-0-610-2-19/2

SATZUNG

2. Änderungssatzung

Über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Mitterhausen Markt Arnstorf (Einbeziehungssatzung).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung erlässt der Markt Arnstorf durch Beschluss vom _____ folgende Satzung.

§1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Der Änderungsbereich ist im Lageplan blau dargestellt.

§2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Die gemäß den § 1a BauGB und § 15 BNatSchG für Eingriffe in den Naturhaushalt zu erbringenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den jeweiligen für Bebauung vorgesehenen Grundstücken gemäß Darstellung im Lageplan (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text umzusetzen.

Die Ausgleichsflächen auf Privatgrund sind als gemischte Baumhecken herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind mindestens 3 Bäume 1. Ordnung und 3 Bäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Tilia cordata Winterlinde
Birne und Kirsche in Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16;
nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!
abweichend bei Obstbäumen: Hochstamm

Die Strauchpflanzung erfolgt als dreireihige Hecke. Der Pflanzabstand innerhalb der und zwischen den Reihen beträgt 2 m. Folgende Arten können verwendet werden:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150;
nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!
Südseitig ist ein 2 m breiter Altgrassaum zu entwickeln.

Die Pflanzung ist spätestens im Folgejahr nach der Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche darf nicht in die Einfriedung der Privatgärten integriert werden, ist jedoch in der Anwuchsphase durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.

§3 *Rechtsfolgen*

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sie die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Das in § 1 festgelegte Gebiet ist nicht nach den §§ 30, 33 BauGB beplant.

§4 *Inkrafttreten*

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Arnstorf, den

Markt Arnstorf

.....

1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch:

Anschlag an der Amtstafel:

abgenommen am:

Arnstorf, den

.....

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Markt Arnstorf

SG 2.1-028-0-610-2-19/2

Einbeziehungssatzung Mitterhausen; 2. Änderungssatzung

Begründung nach § 34 Absatz 5 Satz 4 BauGB

Ziel, Zweck und Auswirkungen der Satzung (§ 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB):

Ziel und Zweck der Satzung ist es, im Ort Mitterhausen eine maßvolle bauliche Nutzung zu ermöglichen, um insbesondere nachwachsenden Bürgern des Ortes die Gelegenheit zu geben, auch in Mitterhausen ein Eigenheim zu errichten. Durch die Ausweisung wird auch eine Überalterung des Dorfes abgewendet. Dies bringt auch eine Belebung des dörflichen Lebens mit sich.

Konkreter Anlass der Änderung ist die Ermöglichung von zwei Bauparzellen mit geplanter Einzelhausbebauung am südöstlichen Ortsrand.

Dadurch erfährt auch das Ortsgebiet eine sinnvolle Abrundung.

Die Erschließung durch öffentliche Straßen sowie der Anschluss an das öffentliche Netz der Abwasserbeseitigung des Marktes sind gegeben. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch den Markt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind bei maßvoller Bebauung und der festgesetzten Eingrünung des künftigen Ortsrandes im Rahmen von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Änderung der Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten. Das Wegenetz im Ort besteht aus ausgebauten Gemeindestraßen.

Alles in allem wird der ländliche Charakter durch die Ortsabrundungssatzung positiv beeinflusst und der ländliche Raum dadurch gestärkt. Von einer Bautätigkeit profitiert auch die heimische Wirtschaft des Bauhaupt- und Nebengewerbes. Weiterer Effekt ist, dass örtliche Vereine jungen Nachwuchs gewinnen können und der Zusammenhalt gestärkt wird.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung, hier 2. Änderung, erfolgt nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung und Anwendung des § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im vereinfachten Verfahren wird ebenfalls von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans, hier Deckblatt 45, wird im Parallelverfahren durchgeführt. Das ausgewiesene Dorfgebiet MD im Sinne von §5 BauNVO wird mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplans auf den Geltungsbereich erweitert.

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

Einzelhausbebauung für Wohnen im Dorfgebiet	-1.499 qm
Eingriffstyp B (niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Artenarme Intensivwiese/-weide, Kategorie I) Kompensationsfaktor: 0,5 Minimierung des Eingriffs durch flächendeckende Nutzung eines vorhandenen Erschließungsweges, landschaftliche Einbindung) resultierender Kompensationsfaktor: 0,4	x 0,4
Kompensationsbedarf gesamt	- 600 qm

Kompensation

Umwandlung von Intensivwiese/-weide in Hecke/Streuobstwiese anrechenbar mit Faktor 1,0	609 qm x 1,0
Kompensationspotenzial gesamt	+ 609 qm

Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 600 qm
Summe Kompensationsflächen	+ 609 qm
Bilanz	+ 9 qm

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Arnstorf, den 21.10.2021