

Stadt Freyung



Ergänzungssatzung „Linden Nord I“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	7
C. Verfahrensvermerke	12
D. Anlagen	13

A.Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Linden Nord I“

§ 1

Geltungsbereich

Teilflächen des Grundstücks Flurnummer 718 und das Grundstück Flurnummer 627 der Gemarkung Ahornöd werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Linden einbezogen. Der Ausgleich der Flächen wird auf dem Grundstück Flurnummer 626 erstellt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegefügt Lageplan M 1 : 1 000 in der Fassung vom 14.02.2017 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO

2. Grenzabstände

2.1 Grenzabstände zur landwirtschaftl. Nutzung

Einfriedungen mindestens 0,5 m
Gewächse bis 2m mindestens 0,5 m
Gewächse über 2m mindestens 2 m

2.2 Grenzabstände zur Bundesstraße 12

Anbaubeschränkungen (§9 FStrG bzw. Art 23 BayStrWG): Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnstrecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art 23 Abs. 1 BayStrWg zu betrachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.
Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten,
Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. --> mindestens 20 m

Bis zu Einzäunungen --> mindestens 15 m

Bis zu Bepflanzungen --> mindestens 15 m

3. Bauweise offene Bauweise nach § 22 BauNVO

4. Maß der baulichen Nutzung

max. Traufhöhe ab OK gepl. Gelände 6,50 m
Grundflächenzahl GRZ 0,3
Zahl der Vollgeschosse II

5. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§12 FStrG bzw. Art 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über das bestehende gemeinschaftliche Straßennetz zu erschließen.

6. Privatzufahrten (§8a FStrG bzw. Art 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Bundesstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

7. Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßennetzwässerungsanlagen abgeleitet werden.

8. Blendung und Lärmauswirkung durch Photovoltaikfelder

Bei Errichtung einer Photovoltaikanlage ist dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Elemente nicht geblendet oder irritiert werden.

Eine mögliche Blendwirkung ist im Genehmigungsverfahren auszuschließen.

Sollten sich durch Photovoltaikanlagen Überschreitungen der Orientierungswerte für den Verkehrslärm ergeben muss der Betreiber für Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten sorgen.

9. grünorderische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
- Regenwasser und Oberflächenwasser ist in Regenwasserzisternen zu sammeln oder großflächig zu versickern.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten, größere Erdbewegungen (Aufschüttung/Abgrabung + - 1.20) sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Wobei bei einer Höhe ab 2 m ein Pflanzabstand von mindestens 4 m einzuhalten ist.
- Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist eine Einbindung von Gebäuden und Ortsrändern in das Landschaftsbild durch geeignete Pflanzmaßnahmen.
- Einfriedungen sind mit einem durchlässigen Bodenabstand von mind. 10 cm zu errichten.
- Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind nicht zulässig.

9.1 Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind entsprechend der Plandarstellung im Lageplan und gemäß der festgesetzten Artenliste (Punkt 7) Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Die Anlage der festgesetzten Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen.

Im Norden des Geltungsbereich der Fl.Nr. 718 (Parzelle 1) ist aus Gründen des Landschaftsbildes (Ortsrandeingrünung) eine mindestens zweireihige, frei wachsende Hecke aus mindestens fünf verschiedenen heimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,50m zu pflanzen. Geeignete Gehölze siehe Artenliste)

Zur Sicherstellung soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

9.2 Bodenschutz

Der Oberboden von Flächen, die von Baumaßnahmen betroffen sind, ist so zu schützen, dass er wieder verwendet werden kann. Anfallender Erdaushub ist schichtgerecht und getrennt von der Humusschicht zu lagern.

Gelagerter Aushub ist bei einer Lagerzeit > 1 Jahr durch Einsaat von Leguminosenmischung zu schützen. Nicht überbaute oder befestigte Flächen dürfen nicht mit schwerem Gerät befahren werden, so dass Bodenverdichtungen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Lagerung von Bodenaushub, Material oder Baustelleneinrichtungen ist innerhalb dieser Flächen unzulässig.

9.3 Artenliste

Bei den Pflanzungen ist allgemein auf autochtones Pflanzgut und standortgerechte Arten zu achten.

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Großbäume zur Ortsrandeingrünung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Ulme	Ulmus-Hybride
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Gehölze für Feldhecken

Wildobst:	
Birne	Pyrus pyraeaster
Holzapfel	Malus sylvestris
Quitte	Cydonia oblonga
Berberitze	Lonicera nigra

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Traubenhollunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus

Niedrigwachsende Gehölze

Ohrweide	Salix aurita
Hundsrose	Rosa canina

Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

9.4 Ansaat für Böschungsbereiche

In Böschungsbereichen kann ein Saatgut mit schnell keimenden Arten zur raschen Sicherung gegen Erosion angesät werden, z.B. Mischung 1/3 Kräuter, 2/3 Gräser, autochthones Saatgut verwenden.

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

9.5 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich zur Eingriffsfläche wird auf Fl.Nr. 626 erbracht.

Die Fläche des Grundstücks beträgt 1.800m². Die Maßnahme kann mit einem Faktor von 0,7 anerkannt werden.

$$1.800\text{m}^2 \times 0,7 = 1.260\text{m}^2$$

Die Ausgleichsfläche beträgt somit 1.260m²

Entwicklungsziel:

Das Ziel der Ausgleichsfläche ist ein artenreiches Extensivgrünland zu erzielen.

Die Ausgleichsfläche muss wie folgt bewirtschaftet werden:

- Zweimal Jährliche Mahd
- 1. Mahd nicht vor dem 1. Juli
- Verzicht auf jegliche Düngemittel und Pflanzenschutzmittel

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Freyung, den

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Planung ist eine Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus den Dorfgebieten entgegenwirkt. Durch eine Erweiterung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Linden sollen 3 Parzellen für Wohnbebauung für junge Familie geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt Freyung die Möglichkeit, mittels einer Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Linden mit einzubeziehen.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 718 und das Grundstück Fl.-Nr. 627. Die Fläche liegt im Norden des Ortes Linden und wird von den Flurnummern 627, 627/4, 627/1, 613, 754, 717, 718/1 sowie 719 begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2.519,67 m².

Der Geltungsbereich der erforderlichen Ausgleichsfläche umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 626. Dieses befindet sich südlich der geplanten Grundstücke.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestrasse auf Fl.-Nr. 613.

Die Abwasserentsorgung (Trennsystem) ist grundsätzlich vorhanden.

Der Grundstücksanschluss ist noch herzustellen.

Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

Der Grundstücksanschluss ist noch herzustellen.

4. Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet MD ausgewiesen.

5. Naturschutz

Die an das MD Linden angrenzenden Flächen des Satzungsgebietes „Linden-Nord I“ schließen direkt an die bestehende Bebauung an und werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden derzeit als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch eine Festsetzung der GRZ von maximal 0,3 auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt.

Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen.

Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken selbst ist durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,3 gesichert. Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen der Einbeziehungssatzung „Linden-Nord I“ grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an.

Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt.

Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Durch geeignete Bepflanzung auf den Grundstücken wird mittels grünordnerischer Festsetzungen die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung sichergestellt.

7. Ermittlung des Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Im Planungsgebiet soll die Errichtung von Wohnbebauung ermöglicht werden. Durch diese Bauvorhaben wird der Naturhaushalt im betroffenen Gebiet beeinflusst, was durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Matrix zur Festlegung Kompensationsfaktoren

Eingriffsschwere: Typ B mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad,

GRZ < 0,35.

Feld B I, Kompensationsfaktor 0,2-0,5

Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile z.B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Lagerflächen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

Grünordnungsmaßnahmen

Bepflanzung

- zur freien Landschaft hin sind lockere Baum- & Strauchreihen zu pflanzen

Grundwasser – und Bodenschutz

- versickerungsfähige Beläge für Stellplatzanlagen und Lagerflächen

Landschaftsbild

- Baum- & Strauchreihen zur freien Landschaft hin

Das auszuweisende Bauland ist mit hoher Wertigkeit der Kategorie I eingestuft, und ist demnach mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 auszugleichen.

Bedarf an Ausgleichsflächen

Eingriffsflächen gesamt: 2.519,67 m²

Ausgleichsbedarf gesamt: 1.259,84 m²

Geplante Ausgleichsfläche

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf der Flurnummer 626 angelegt.

Parzelle 1: 834,09 m²

Parzelle 2: 796,38 m²

Parzelle 3: 889,20 m²

Eingriffsfläche gesamt: 2.519,67 m²

$2.519,67 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.259,84 \text{ m}^2$

Der Ausgleich wird auf dem Grundstück Flurnummer 726 erbracht.

Es wird ein Ausgleich mit einer Größe von 1.260,00 m² erstellt.

Der Eigentümer der Ausgleichsflächen hat für die Pflanzung, Erhaltung und entsprechende Pflegemaßnahmen Sorge zu tragen. Die eingebrachten Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden.

Monitoring

Die Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen ist nach Fertigstellung zu prüfen, Anpassung des Managements in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamte Freyung-Grafenau nach Erreichung des Entwicklungsziels.

8. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB.

Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung mit sich bringt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsbestimmungen im Sinne einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung nach dem Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

Durch die weite Entfernung zum best. Parkplatz der Fa. Aptar Group ist keine Konfliktsituation zu erwarten. Die bestehenden Wohnhäuser auf den Flurnummern 616/2, 616/1 und 617/1 befinden sich näher an dem Firmengelände der Aptar Group als die geplante Erweiterung. Auf das bereits erstellte Immissionsschutzgutachten, im Zuge der Eingabeplanung Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungstrakt und Bereitstellungsbereich der Seaquist Clusures Löffler GmbH, des Büro Steger & Partner GmbH Bericht Nr.: 3384/B1/mec vom 17.03.2009 wird hingewiesen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.04.16 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Linden-Nord I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung „Linden-Nord I“ in der Fassung vom 11.04.2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung „Linden-Nord I“ in der Fassung vom 11.04.2016 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Linden-Nord I“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom beteiligt.
5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Linden-Nord I“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Ergänzungssatzung „Linden-Nord I“ in der Fassung vom festgestellt.

Freyung, den

Stadt Freyung (Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Freyung, den

Stadt Freyung (Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung der Ergänzungssatzung „Linden-Nord I“ wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Einziehungssatzung ist damit wirksam.

Freyung, den

Stadt Freyung (Siegel)

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

D. Anlagen

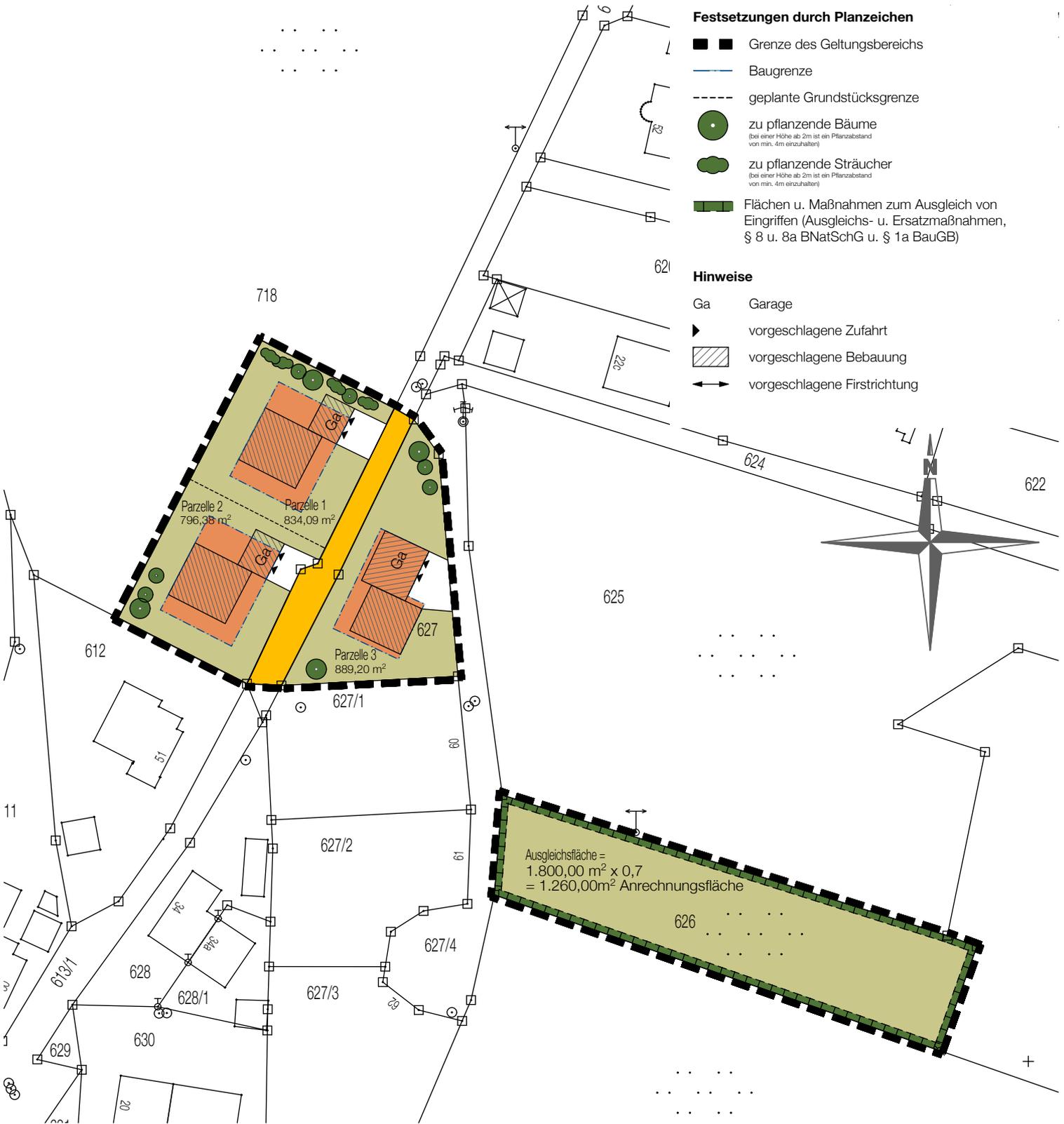
Anlage 1: Lageplan M 1 : 1000 vom 12.04.2017 mit Satzungsbereich

Anlage 2: Topographische Karte M 1: 25 000

Anlage 3: Lageplan M 1 : 5 000 Bestandsplan

Anlage 4: Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan

Anlage 5: Auszug aus Flächennutzungsplan

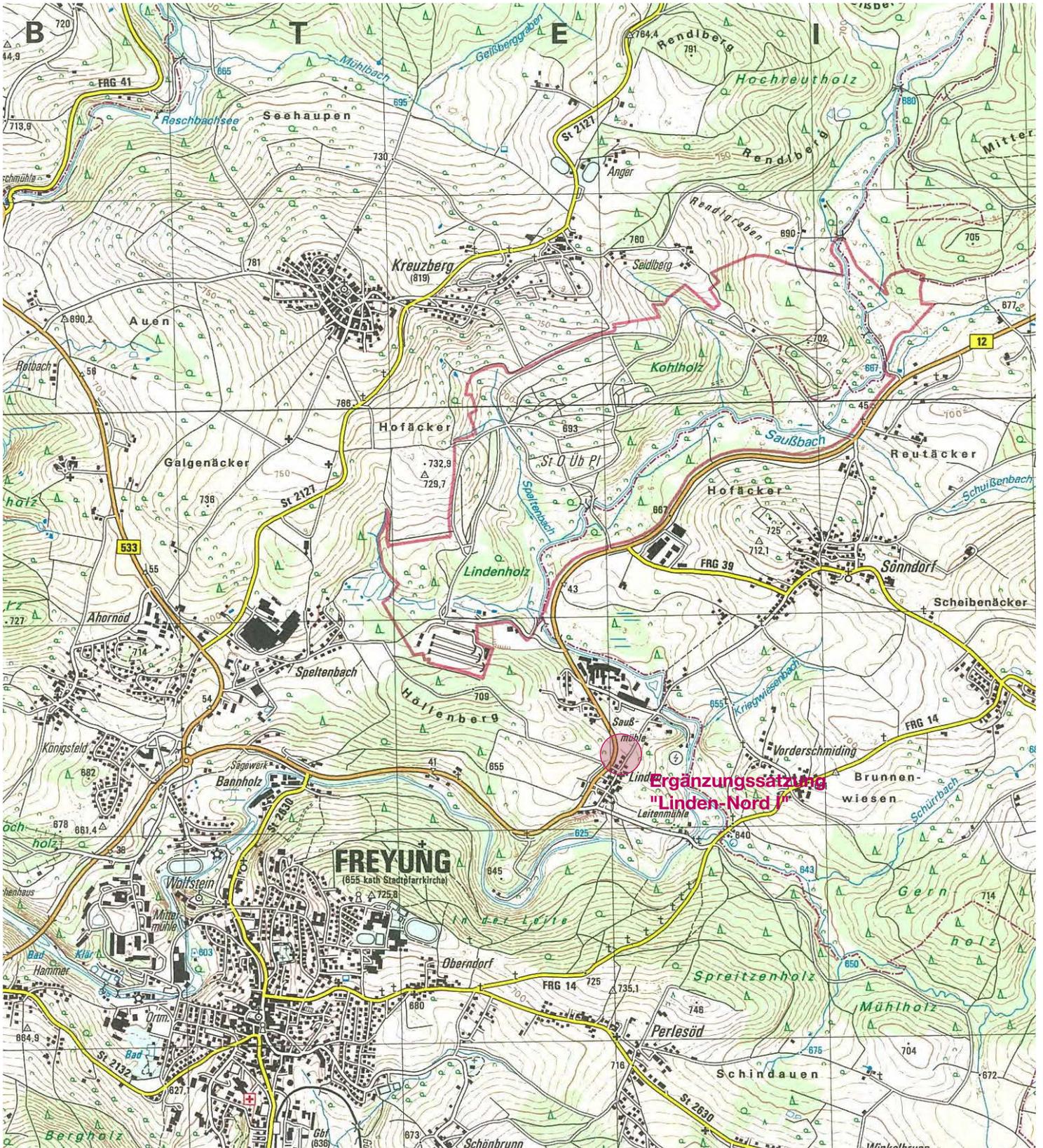


Lageplan M 1:1000

Fassung vom 12.04.2017

Anlage 01

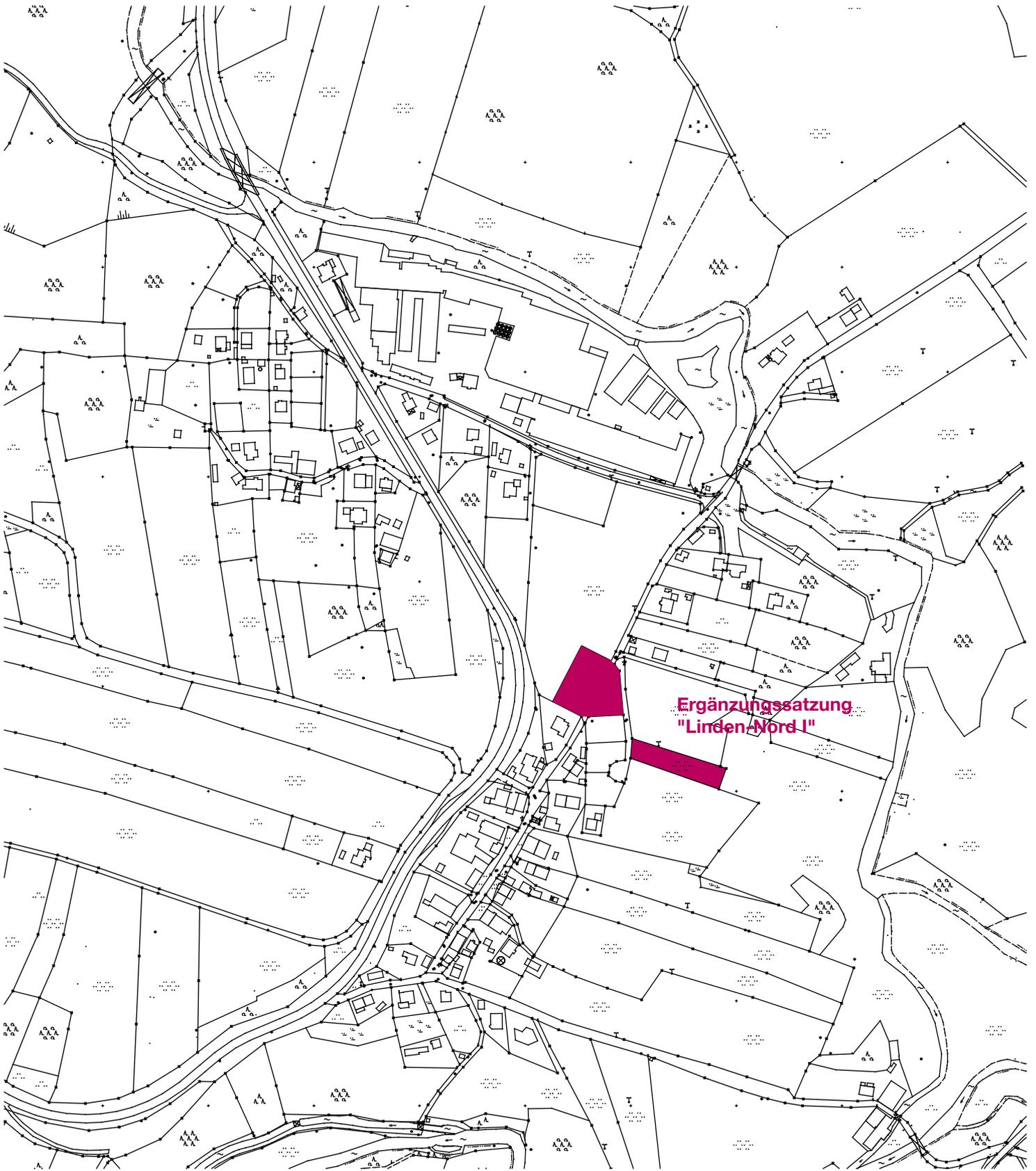




Topographische Karte M 1:25.000 Übersichtsplan

Anlage 02



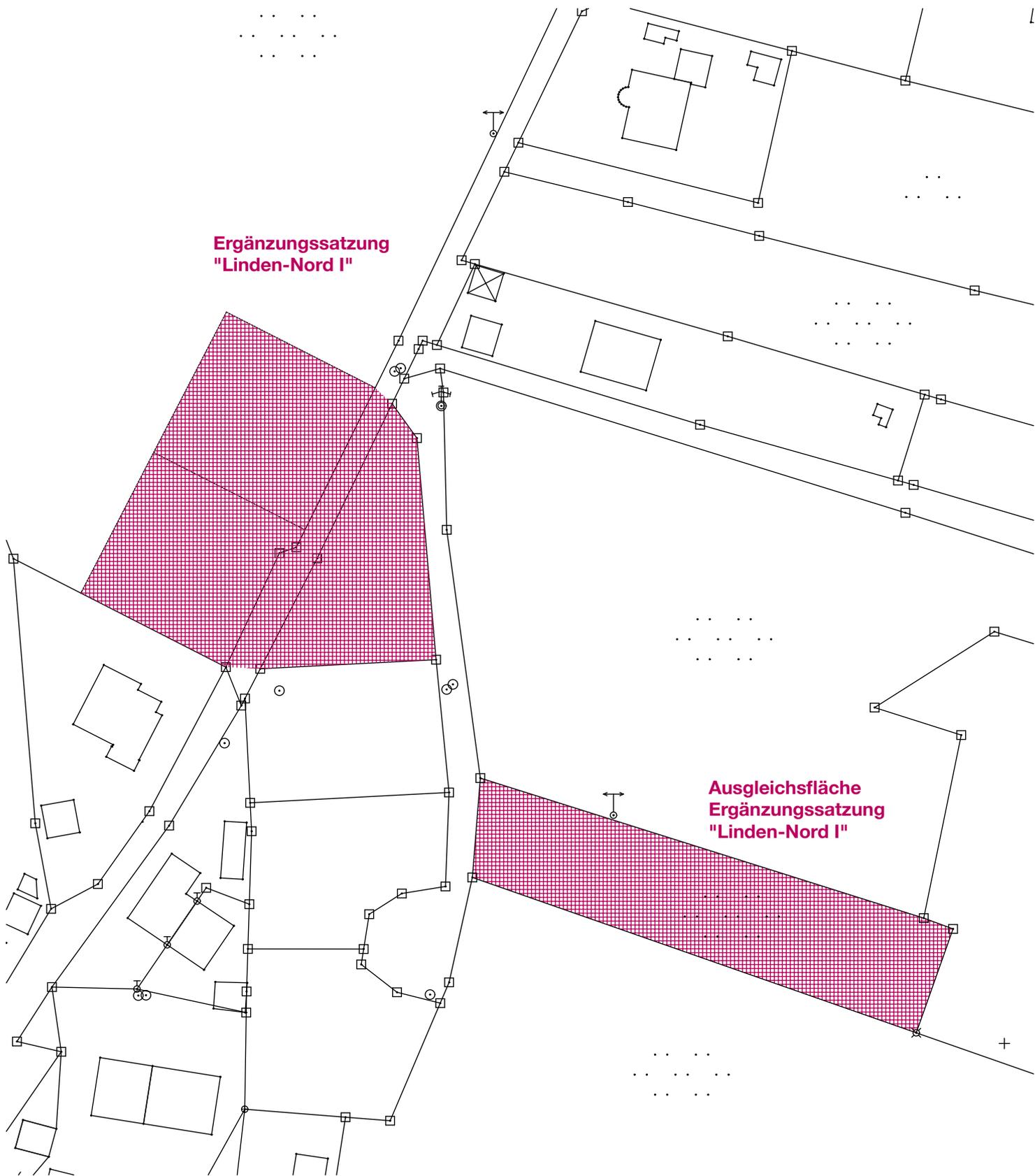


Lageplan M 1:5000

Bestandsplan

Anlage 03



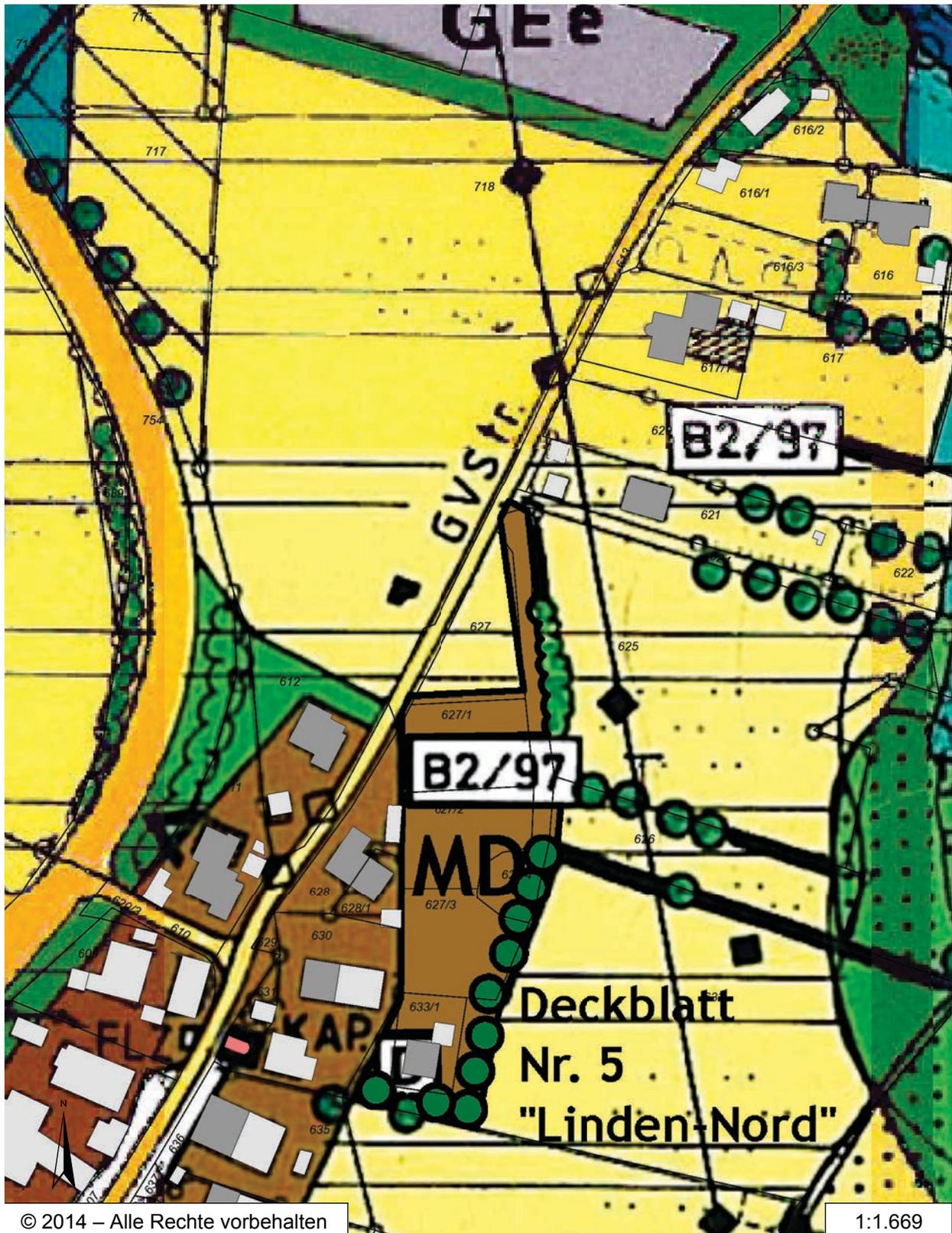


Lageplan M 1:1000

Bestandsplan

Anlage 04





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

