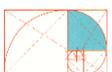


Stadt Freyung



Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	6
C. Verfahrensvermerke	11
D. Anlagen	13



A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9G des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147,4151) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 947, 946, Teilflächen der Grundstücke 948, 944 und 945/1 der Gemarkung Wolfstein werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winkelbrunn einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 13.12.2021 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i. S. des § 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: | Mischgebiet (MI) |
| 2. Bauweise: | offene Bauweise |
| 3. Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,4 |
| 4. Offene Stellplätze und Zufahrten: | sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotterrasen, Natursteinpflaster) |



§ 4 Grünordnung

4.1 Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1.1 Das nicht kartierte Biotop (Hecke) im Norden des Geltungsbereiches (Teilfläche Flur-Nr. 945/1), an der Staatsstraße St 2630, ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen und Ablagerungen zu schützen.
- 4.1.2 Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- 4.1.3 Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
- 4.1.4 Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- 4.1.5 Zulässig sind wasserdurchlässige Oberflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfuge, Natursteinpflaster und dergleichen.
- 4.1.6 Regenwasser und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Brauchwasserzisternen ist vorzusehen. Regenwassernutzung (z.B.: zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- 4.1.7 Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- 4.1.8 Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
- 4.1.9 Das Anlegen von Schottergärten wird untersagt.

4.2 Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

4.3 Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).



4.4 Artenliste

Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Gehölze für Feldhecken

Wildobst:

Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

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

Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>



Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldenett, 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

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den ____.

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Da es sich bei den als Bauland auszuweisenden Parzellen um Baulücken im Ort Winkelbrunn handelt, bieten sich diese Grundstücke als Erweiterungsflächen für Wohnbebauung an.

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 Nachverdichtung der Bebauung am südlichen Ortsrand von Winkelbrunn soll die Lücke im Dorf verringert und Parzellen für eine Wohnbebauung für junge Familien geschaffen werden.

Des Weiteren sind im Stadtgebiet Freyung, sowie im näheren Umland kaum freie Bauparzellen vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt Freyung die Möglichkeit, mittels einer Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Winkelbrunn miteinzubeziehen.

1.1 Flächenpotentiale

Zur Ermittlung und Analyse der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet Freyung wurden im Zeitraum von 2019-2021 entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Bei den gegenständlichen Flächen handelt es sich um vorrangig zu entwickelnde Potentialflächen, die im vorbereitenden Flächennutzungsplan bereits als Mischgebiet „MI“ (§6 BauNVO) dargestellt sind., gemäß LEP 3.2 Z sind diese Innenentwicklungsflächen vorrangig zu entwickeln.

Durch die Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ kann aus städtebaulicher Sicht eine geschlossen erscheinende, zusammengehörige Siedlungsstruktur im Ortsteil Winkelbrunn erreicht und vorrangig in Anspruch zu nehmende Potentialflächen der Innenentwicklung zur Schaffung von Bauland aktiviert werden.

1.2 Demographische Entwicklung

Dem Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik in Bayern ist für den Zeitraum 2020 bis 2028 zu entnehmen, dass hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungsdichte für das Gemeindegebiet Freyung eine leicht steigende Tendenz zu erwarten ist. Das gleiche Bild zeigt auch die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes seit 2018.



Dies deckt sich auch mit der zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet Freyung. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ soll dem steigenden Wohnraumbedarf im Stadtgebiet von Freyung gezielt Rechnung getragen werden. Hinsichtlich der demographischen Entwicklung und der leicht steigenden Tendenz in Hinblick auf die Einwohnerzahl ist kein Widerspruch mit dem landesplanerischen Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 G) erkennbar.

Die Ausweisung der Baugrundstücke entspricht somit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 947, 946, Teilflächen der Grundstücke 948, 944 und 945/1 der Gemarkung Wolfstein werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winkelbrunn einbezogen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die St 2630, im Westen durch bestehende Bebauung in Winkelbrunn. Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4713 m².

3. Erschließung

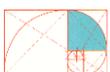
Der Erschließung erfolgt über die ST 2630 und über den bestehenden Flurweg mit der Fl.-Nr. 947.

Um eine verkehrssichere Anbindung über den bestehenden Flurweg an die ST 2630 zu erlangen ist eine Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern Fl.-Nr. 948 und der Stadt Freyung nötig. Eventuelle dingliche Sicherungen sind vor Baubeginn festzusetzen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind derzeit nicht unmittelbar durch die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Schmutzwasserleitung) erschlossen.

Die Anschlüsse der Parzellen an die öffentliche Entwässerungseinrichtung sind auf Kosten der Grundstückseigentümer herzustellen.

Über die Herstellung eines Grundstückanschlusses ist zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Freyung gemäß §7 der Entwässerungssatzung der Stadt Freyung eine Sondervereinbarung vor Inkrafttreten der Ergänzungssatzung zu schließen.



Das Regenwasser muss auf dem Grundstück vollständig zum Versickern gebracht werden und darf nicht in die Straßenentwässerung der Staatsstraße eingeleitet werden.

Die Ortschaft Winkelbrunn ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Freyung angeschlossen. Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden. Der Anschluss der Parzellen erfolgt an die in der ST 2630 liegende Wasserleitung.

4. Naturschutz

Die an den nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winkelbrunn angrenzenden Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung "Winkelbrunn-Ost" schließen direkt an die bestehende Bebauung an und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen oder Wirtschaftswiesen genutzt. Das angrenzende Biotop wird nicht betroffen.

5. Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich (ca. 4713 m²) teilt sich in verschiedene bestehende Bereiche ein:

- ein nicht kartiertes Biotop auf Flurstück-Nr. 945 (ca. 450 m²)
- Zufahrt über einen unbefestigten landwirtschaftlichen Weg auf Flurstück-Nr. 947 (ca. 252 m²)
- Bebaubarer Bereich (Baufenster ca. 2673 m²) dient zur Bebauung und als Gartenfläche. Der bebaubare Bereich befindet sich, neben Grünland, zum Teil auf einer intensiv genutzten Ackerfläche: ca. 614 m² Grünland (G11 Intensivgrünland) und ca. 2.059 m² Maisacker (A11 Intensiv bewirtschaftet Äcker)
- Restfläche die vor allem als Zufahrt für die landwirtschaftlichen Flächen hinter dem Geltungsbereich dient (ca. 900m²).

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Das Biotop und die Restfläche (landwirtschaftliche Zufahrten) bleiben unverändert und fließen nicht in die Berechnung mit ein.



Bestandserfassung:

Berechnung für Flurstück-Nr. 947 Unbefestigte Zufahrt:

3 WP (V332 Grünweg) x 252m² x 1 Eingriffsfaktor = 756 (nötiger Ausgleich)

Berechnung bebaubarer Bereich:

2 WP (A11 Intensiv bewirtschaftet Äcker) x 2.059 m² x 0,4 GRZ = 1.647,2 (nötiger Ausgleich)

3 WP (G11 Intensivgrünland) x 614 m² x 0,4 GRZ = 736,8 (nötiger Ausgleich)

Ausgleichsbedarf gesamt dann: 756 (V332 Grünweg) + 1.647,2 (A11) + 736,8 (G11) = 3.140

Ausgleichsbedarf: 3140,00

Durch die unter §4 Günordnung aufgeführten Festsetzungen (4.1) kann eine Verringerung des Ausgleichsbedarfs von 20% angesetzt werden.

Ausgleichsbedarf: 3.140,00

./. 20% 628,00

Ausgleichsbedarf: **2.512,00**

Ausgleichsumfang:

östlicher Teil der Hecke auf G11:

ca. 24m x 5m = 120m²

120m² x [10 WP (B112 Hecke) – 3 WP (G11 Intensivgrünland)] = 1.080

westlicher Teil der Hecke auf A11:

ca. 47m x 5m = 235m²

235m² x [10 WP (B112 Hecke) – 2 WP (A11 Intensiv bewirt. Äcker)] = 1.880

Ausgleichsumfang gesamt: **2.960,00**

Bilanzierung:

Summe Ausgleichsumfang **2.960,00**

Summe Ausgleichsbedarf **2.512,00**

Die Summe des Ausgleichsumfangs übersteigt den Ausgleichsbedarf und ist somit ausgeglichen.



6. Umweltschutz

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches werden intensiv als Grünland und Acker genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Die Abgrenzung des zu beplanenden Geltungsbereiches zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch eine 3-reihige 5m breite Hecken. Die Hecke hat 2m Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten. Das vorhandene Biotop wird erhalten und während der Baumaßnahme geschützt.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesen- und Ackerfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise 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 offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weit hin sichtbare Höherücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.



C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 4 und 6 i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ in der Fassung vom 02.02.2022 hat in der Zeit vom 11.10.2022 bis 11.11.2022 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ in der Fassung vom 02.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 4 und 6 i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2022 bis 11.11.2022 beteiligt.
4. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____.2022 die Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ gemäß § 34 Abs. 4 und 6 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Freyung, den _____._____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Freyung, den _____._____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



6. Der Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ wurde am _____.2022 gemäß § 34 Abs. 4 und 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Ergänzungssatzung „Winkelbrunn-Ost“ ist damit in Kraft getreten.

Freyung, den _____._____

(Siegel)

Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1: 1000 geändert am 19.12.2022 mit Satzungsbereich

Anlage 2: Lageplan M 1: 1500 Bestandsplan

Anlage 3: Auszug aus Flächennutzungsplan

Aufgestellt: Freyung, 02.02.2022

Geändert: Freyung, 19.12.2022

Architekturbüro Thaller
Büro für Architektur und Bauleitplanung

