

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

GEMEINDE EGGLHAM



EINBEZIEHUNGSSATZUNG AMSHAM OST

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Amsham; Gemarkung Amsham

Einbeziehung von Außenbereichsflächen n. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 31. März 2020

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE EGGLHAM	1
1. SATZUNG	3
2. PLANTEIL	6
2.1. Planausschnitt o. Maßstab (nicht zur Maßentnahme geeignet)	6
3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	7
4. BEGRÜNDUNG	7
4.1. Veranlassung zum Erlass der Einbeziehungssatzung	7
4.2. Lage, Daten	8
4.3. Planung	8
5. HINWEISE	10
5.1. Hinweise zu bestehenden Nutzungen	10
5.2. Hinweise Bayernwerk (Strom) und Energienetze Bayern (Erdgas)	10
5.3. Hinweise Telekom	10
6. VERFAHRENSVERMERKE	12

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

1. SATZUNG

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Egglham vom folgende Satzung für den Ortsteil Amsham erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Für den in der beigefügten Planzeichnung (Pkt. 2.) dargestellten Geltungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Die beigefügte Planzeichnung (Pkt. 2. und Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Einbeziehungsfläche nach § 1 richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Bauliche Nutzung, Festsetzungen

Für die Gebäude im Bereich des Geltungsbereiches gelten folgende planliche und textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Befestigte Flächen auf den Bauparzellen:

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise anzulegen (z.B. Öko-Pflaster, Rasenfugenpflaster usw.). Die Entwässerung dieser Flächen soll breitflächig ins Baugrundstück erfolgen.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann in den vorhandenen Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet werden.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

Ausnahmen zu Nrn. 1. bis 3. können nach § 31 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat zugelassen werden.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Für diese Satzung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB). Für den erforderlichen Ausgleich gelten

a) der Planteil

b) der Lageplan zu der Ausgleichsflächenberechnung (**Anlage 1**)

c) die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung (**Anlage 2**)

, welche als Bestandteil der Satzung zu beachten sind.

Den späteren Bauanträgen ist jeweils ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der eingriffsminimierende Maßnahmen und Maßnahmen zur Eingrünung konkretisiert.

Bei Einzel-Baugenehmigungen muß der notwendige Ausgleich nachgewiesen werden.

§ 5 Belange des Denkmalschutzes

Gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetzes - DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn; Art. 8 Absätze 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Diese sind unter den Hinweisen zu dieser Satzung aufgeführt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

GEMEINDE EGGLHAM

Egglham, den

(Siegel)

.....

Etzel

1. Bürgermeister

2. PLANTEIL

2.1. Planausschnitt o. Maßstab (nicht zur Maßentnahme geeignet)



Es wird auf den in Anlage befindlichen Planteil verwiesen.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

3.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung n. Ltf.

Die Lage der Ausgleichsflächen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Ausgleichsbilanzierung ergibt sich aus den dargestellten Entwicklungsflächen der Satzung. Eine detaillierte Bilanzierung und der Nachweis der standortgerechten Detaillierung obliegt dem Freiflächengestaltungsplan, der der Eingabeplanung beigelegt werden muss.

4. BEGRÜNDUNG

4.1. Veranlassung zum Erlass der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Egglham ist bestrebt, im Gemeindegebiet Baumöglichkeiten auf den Dörfern zu schaffen. Damit soll vor allem der Bedarf an Bauland für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden.

4.1.1. Prüfung der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen

Im Gemeindeteil Amsham hat die Gemeinde Egglham derzeit keine andere Möglichkeit, weitere Grundstücke, die sich für eine Bebauung eignen, anzukaufen um dort Baugrundstücke auszuweisen.

Der Wohnraumbedarf kann nicht ausschließlich durch Innentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden. Auf viele innerörtliche Baulandpotenziale besteht aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation, zumindest mittelfristig keine Zugriffsmöglichkeit. Daher ist die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen und der Entwicklung eines neuen Wohngebietes unvermeidbar.

4.1.2. Begründung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsgebiete §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

Die Prüfung vorhandener bebaubarer Flächen wurde in dem vorherigen Schritt ermittelt. Es werden relativ kleine Grundstücksgrößen und eine dichte Bebauungsmöglichkeit gewählt, so dass sich eine dichtere Bebauung und bessere Flächenausnutzung ergeben wird.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschränken sich auf den Ortsrand, welcher für diesen Zweck geeignet ist.

Das Ziel, zukünftig keine neuen Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, ist nicht zu erreichen, weil ansonsten eine bauliche Entwicklung dort bzw. in den weiteren Ortsteilen nicht mehr möglich wäre.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

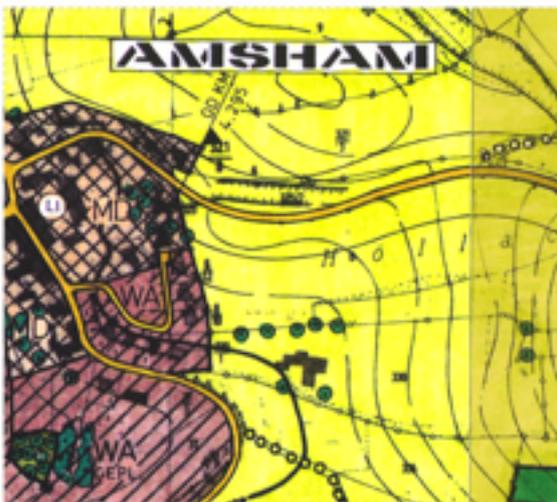
Amsham

4.2. Lage, Daten

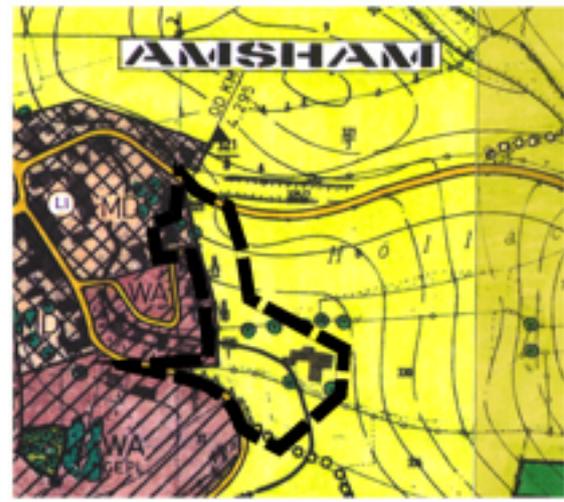
Der Planungsumgriff liegt im Landkreis Rottal-Inn im Regierungsbezirk Niederbayern. Der Gemeindeteil Amsham liegt im Gemeindegebiet Egglham. Es werden hierbei Teilflächen der Flurnummern 6, 330 und 335 überplant. Diese liegen Gesamt auf der Gemarkung Amsham.

4.3. Planung

4.3.1.Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan



Derzeitige Darstellung des FNP



Darstellung des Umgriffs der Satzung

4.3.2.Ziel dieser Planung

Mit dieser Satzung wird die bauliche Entwicklung der Ortschaft Amsham im östlichen Bereich abgerundet und die Voraussetzungen für eine derzeitige Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes und des auszuweisenden Dorfgebietes geschaffen.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rottal-Inn und der Regierung von Niederbayern kann diese Erweiterung als Einbeziehungssatzung aufgestellt werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht nicht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Als Planungsansatz sollen Vorhaben nach §4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) und §5 BauNVO (Dorfgebiet) zulässig sein. Dies erscheint durch die Einbeziehung einer Hofstelle mit z.T. landwirtschaftlicher Nutzung und Pferdehaltung aus Sicht der Dorferwicklung und im Hinblick auf Lage und Struktur der vorhandenen Gebäude in der Umgebung als sinnvoll. Weiterhin soll zur PAN 22 ein Fußweg errichtet werden, der die Bauflächen miteinander verbindet.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

Durch die bauliche Entwicklung wird ein Eingriff in Natur- und Landschaft verursacht, der in ausreichendem Maße mit Ausgleichsflächen kompensiert wird.

4.3.3. Künftige weitere Planungen

Denkbar wäre eine spätere weitere bauliche Entwicklung Richtung Süden entlang der früheren Kreisstraße. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches ist derzeit allerdings nicht möglich, da die Gemeinde Egglham noch keine konkreten Planungen für diesen Bereich in Bearbeitung hat.

4.4. Erschließung

- Straßen- und Wegeanbindung

Die Grundstücke sind über gewidmete Ortsstraßen ausreichend angeschlossen.

- Wasserversorgung

Die Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

- Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen gemeindlichen Kanal gesichert. Das anfallende Regenwasser ist breitflächig zu versickern; falls der Boden nicht versickerungsfähig sein sollte kann an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung und evtl. Einspeisung durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden. Sollten keine ausreichenden Wenderadien bestehen zur Abholung des Restgutes sind die Tonnen zur nächsten Abholstelle eigenverantwortlich zu bringen.

- Abwehrender Brandschutz

Der Feuerschutz wird durch die örtliche, freiwillige Feuerwehr und der umliegenden Feuerwehren sichergestellt.

Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind mit Hydranten ausgestattet.

4.5. weitere Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen in §3 der Satzung dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und berücksichtigen die Belange der Wasserwirtschaft.

4.6. Naturschutzrechtliche Regelungen

Wie bereits unter §4 der Satzung erwähnt, wird eine Anlage 1 und Anlage 2 den Unterlagen beigelegt, die die Freiflächengestaltung, sowie die Ausgleichsberechnung mit Darstellung der Ausgleichsflächen, darstellt. Die Belange des Naturschutzes werden durch diese

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung und die die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

5. HINWEISE

5.1. Hinweise zu bestehenden Nutzungen

Angrenzende Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist mit Lärmbelastung (Motorengeräusche, Bewässerungsgeräusche usw.) auch an Wochenenden sowie nachts zu rechnen - diese sind zu dulden. Die notwendigen Erntearbeiten finden z.T. auch an Wochenenden und Sonntag's statt.

5.2. Hinweise Bayernwerk (Strom) und Energienetze Bayern (Erdgas)

5.2.1 Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Die Kabelverlegung ist in der Regel in Straßen, Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5.2.2 In diesem Bereich befinden sich derzeit keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern. Trotzdem ist vor Baubeginn von der ausführenden Firma eine aktuelle Planauskunft einzuholen.

5.3. Hinweise Telekom

Es werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

5.4. Meldung der Ausgleichsflächen

Auf die notwendige Meldung der Ausgleichsflächen nach Rechtskraft der Satzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof, Tel: (09281) 18 00 - 46 76, Fax:(09281) 18 00 - 46 97, oeffk@lfu.bayern.de, wird hingewiesen. Bei Teilflächen ist ein Lageplan mit Vermaßung beizufügen.

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

5.5. Bodendenkmalpflegerische Hinweise

Gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetzes - DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen:

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung der Satzung wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Satzungsentwurfs in der Fassung vom hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom bis durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am gefasst.

5. Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am im Rathaus in Egglham niedergelegt.

Auf die Niederlegung durch Anschlag an allen Amtstafeln, sowie durch Bekanntmachung in der Zeitung hingewiesen. Die Anschläge an den Amtstafeln wurden am angeheftet und am wieder abgenommen.

Gemeinde Egglham

Egglham, den

Etzel,

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE EGGLHAM

Einbeziehungssatzung Amsham Ost

Fl.Nr.Tfl. 6, 330, 335; Gemarkung

Amsham

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Erstellt:

Eichendorf, 31.03.2020

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de