

# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Arnetsried"



Fassung vom 02.10.2019

Markt Teisnach

Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

**Vorhabensträger:** Markt Teisnach  
Prälat-Mayer-Platz 5  
94244 Teisnach

.....  
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

**Entwurfsverfasser:**

  
LandSchaftt Raum

Beatrice Schötz  
Landschaftsarchitektin

Landshuter Str. 40  
84109 Wörth a. d. Isar  
Telefon: 08702 – 5689777  
Fax: 08702 – 5689778  
Email: info@landschafttraum.com



.....  
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

**Bearbeitung:** Sarah Härtl  
Landschaftsarchitektin

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Ziel und Zweck der Aufstellung .....</b>                  | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>               | <b>5</b> |
| 2.1      | Flächennutzungsplan.....                                     | 5        |
| 2.2      | Lage und Topographie .....                                   | 5        |
| 2.3      | Landschaftsschutzgebiet.....                                 | 6        |
| 2.4      | Immissionsschutz.....  | 6        |
| 2.5      | Abfallentsorgung.....  | 6        |
| 2.6      | Versorgungsleitungen .....                                   | 6        |
| <b>3</b> | <b>Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung .....</b>         | <b>7</b> |
| 3.1      | Satzung .....  | 7        |
| § 1      | Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung ..... | 7        |
| § 2      | Oberflächenentwässerung .....                                | 8        |
| § 3      | Erschließung .....   | 8        |
| § 4      | Ökologische Bewertung des Plangebietes .....                 | 8        |
| § 5      | Ausgleichskonzept.....                                       | 10       |
| § 6      | Brandschutz .....  | 11       |
| § 8      | Inkrafttreten .....  | 11       |
| 3.2      | Begründung.....  | 12       |

### Anlage:

- Lageplan Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung – Flächennutzungsplan – Maßstab 1:2.000
- Lageplan Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung – Luftbild – Maßstab 1:2.000
- Lageplan Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung – Detailplan – Maßstab 1:1.000

## 1 Ziel und Zweck der Aufstellung

Der Markt Teisnach beabsichtigt im Ortsteil Arnetsried den Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für die FINr. 2020 TF und 2021 TF der Gemarkung Teisnach.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung durch die Einbeziehung geeigneter Flächen im Außenbereich, welche durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt und im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Klarstellung bereits beinhalteter Flurnummern sowie die Ergänzung der entsprechenden Flurnummern (TF) in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Arnetsried nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sind gegeben.

Der östliche Ortsrand von Arnetsried ist bereits durch die umliegende Bebauung geprägt. In 30 m Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich ein Einfamilienhaus und in 50 m Entfernung in westlicher Richtung der Gebäudekomplex der Lebenshilfe.

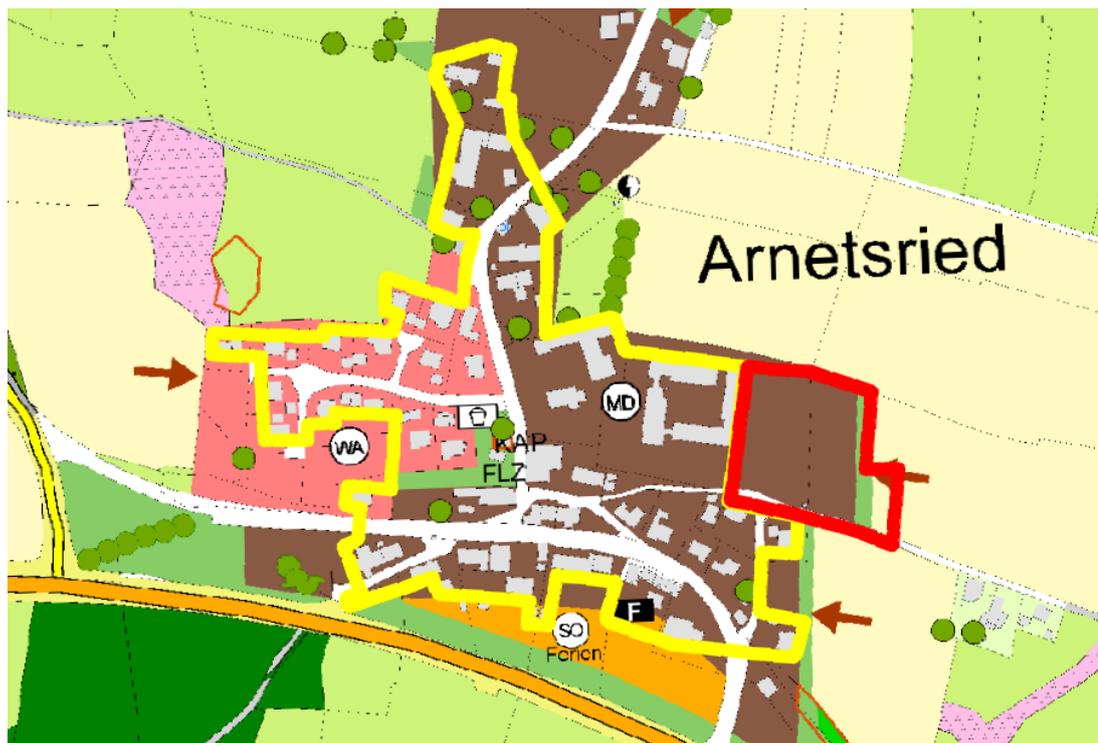
Die geringfügige Erweiterung des Ortsrandes in einer Breite von ca. 35 m ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet enthalten. Durch die Einbeziehungssatzung entsteht an dieser Stelle kein neues Baurecht. Hier gilt das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB.

Die Eingriffsregelung wird für FINr. 2020 TF durchgeführt.

## 2 Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO) ausgewiesen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:



Die geplanten Baukörper befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Dorfgebietes. Die dargestellte Eingrünung im Flächennutzungsplan (Ortsrand) wird in Form einer 10 m breiten Streuobstwiese umgesetzt.

### 2.2 Lage und Topographie

Das Satzungsgebiet erstreckt sich entlang des Rohrwiesenwegs, nordöstlich der Busmannsrieder Straße durch Arnetsried. Vom Rohrwiesenweg wird die nördlich liegende Parzelle erschlossen. An die Vorhabenfläche schließt bestehende Bebauung an. Die Fläche weist einen leichten Nordosthang auf.

### **2.3 Landschaftsschutzgebiet**

Im Amtsblatt des Landkreises Regen vom 18.09.2018 erfolgte die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet. Eine Befreiung ist somit nicht erforderlich.

### **2.4 Immissionsschutz**

Die Vorhabenfläche grenzt zum einen direkt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen, zum anderen an bestehende bauliche Einrichtungen (Lebenshilfe).

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

Um Immissionskonflikte mit der bestehenden baulichen Einrichtung zu vermeiden, wird die Zulässigkeit neuer Wohngebäude im Bereich des bestehenden Parkplatzes FINr. 2021 TF per Festsetzung ausgeschlossen.

### **2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Rohrwiesenweg. Dieser ist aktuell mit dem Abfallsammelfahrzeug nur bis Hausnummer 6 (Lebenshilfe) befahrbar. Hier befindet sich auch die Sammelstelle für die Abfallbehälter der Anwohner ab Hausnummer 6. Daher ist sicherzustellen, dass die neu hinzukommenden Müllbehälter der Vorhabenfläche ebenfalls an der Sammelstelle zur Leerung bereitzustellen sind. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichend Stellplätzen für Abfallbehälter des 3-TonnenHolsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die gesetzlichen Regelungen und Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten.

### **2.6 Versorgungsleitungen**

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine 20-kv-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Diese ist samt Schutzstreifen als Hinweis in die Satzung übernommen worden.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit der Masten gefährden und sind nur mit Einvernehmen des Energieversorgers zulässig.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von unterirdischen Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnah-

men durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinien GW125, sind zu beachten.

### **3 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

Aufgrund von § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt der Markt Teisnach folgende Satzung:

#### **3.1 Satzung**

##### **§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung**

- (1) Es werden keine Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauung (Einfügegebot nach § 34 BauGB).
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.  
Es sind Einzelgebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.
- (4) Es sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.
- (5) Die traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude ist bis 6,20 m über geplantem Geländeniveau zulässig.  
Für Nebengebäude beträgt die max. Wandhöhe 4,00 m über geplantem Geländeniveau.
- (6) Geländeänderungen sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- (7) Stellplätze und Zufahrten sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Asphaltdecken sind nicht zulässig.
- (8) Als Dachformen sind Satteldächer zulässig. Dachneigung 18 - 25°.
- (9) Einfriedungen  
Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante einhalten.

- (10) Die Abstandsflächen sind gem. der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- (11) Auf der FINr. 2020 TF (MD 2) sind alle Nutzungen gemäß eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO zulässig.

## § 2 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Die Durchführung eines Sickertests ist erforderlich. Fällt dieser negativ aus, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Sallitzer Bach anzustreben. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

## § 3 Erschließung

Die Erschließung mit Wasser und Kanal soll über den Rohrwiesenweg gewährleistet werden. Momentan endet die Wasser- und Kanalleitung beim Nachbargebäude an der Lebenshilfe. Es erfolgt eine Verlängerung der Wasserleitung in einer Länge von ca. 30 m entlang des Rohrwiesenweges. Für den Kanalanschluss ist eine Druckrohrleitung nötig, da das Gelände nach Nordosten abfällt.

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt ebenfalls von der Busmannsrieder Straße über den Rohrwiesenweg.

## § 4 Ökologische Bewertung des Plangebietes

### Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die Bewertung gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sieht folgendermaßen aus:

Arten und Lebensräume: Kategorie I (Oberer Wert)

(Ackerfläche)

Boden: Kategorie II (Unterer Wert)

(Anthropogen überprägter Boden)

Wasser: Kategorie I (Oberer Wert)

(schwere, gering durchlässige Schluff- bzw. Lehmböden)

Klima und Luft: Kategorie I (Oberer Wert)

(Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild: Kategorie I (Oberer Wert)

(ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)

Somit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie I und 1 Schutzgut in Kategorie II.

Die Gesamtbewertung liegt in Kategorie I.

Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt (niedrige Eingriffsschwere). Die Ausgleichsfaktorenspanne liegt demnach zwischen 0,2 und 0,5 gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde.

Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen (sockellose Zäune, Regenwassernutzung, naturnahe Hecke auf Nordseite), wird der Ausgleichsfaktor mit 0,3 festgelegt. Als Eingriffsfläche wird die einbezogene Teilfläche der Fl.Nr. 2020 zugrunde gelegt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche x 0,3 = Ausgleichsbedarf

$$2.955 \text{ m}^2 \times 0,3 = 887 \text{ m}^2$$



Eingriffsfläche (rot)

## § 5 Ausgleichskonzept

Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird auf der FlNr. 2020, östlich der Zufahrt, eine Streuobstwiese auf ca. 730 m<sup>2</sup> angelegt. Zusätzlich wird eine 6 m breite Hecke auf 175 m<sup>2</sup> Magerwiese entlang des Rohrwiesenweges angelegt.

Es sind 14 autochthone, regional typische Obstgehölzen im Pflanzabstand von mind. 10 m zu verwenden. In der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung ist auf der Ausgleichsfläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer...) ohne Pflanzenschutz und Düngemittel anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 19, Grundmischung) einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 2-mal jährlich zu mähen. Anschließend 1mal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1 Mahd soll nicht vor 01.07. erfolgen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen  
Stammumfang 12-14 cm, autochthon

### Pflanzliste Obstbäume:

Sorten: Hauszwetschge, Sauerkirsche, Kaiser-Wilhelm-Apfel, Kaiser-Alexander-Apfel, Nancymirabelle

Zusätzlich wird das geplante Gebäude auf der Südseite mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke in 5 m Breite mit heimischen, autochthonen Sträuchern eingegrünt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-4 Stück einer Art und mit einem Pflanzabstand von 1,20 – 1,50 m zu pflanzen.

Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

### Arten:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Hasel               | Corylus avellana  |
| Hartriegel          | Cornus sanguinea  |
| Liguster            | Ligustrum vulgare |
| Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra    |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana  |
| Kornelkirsche       | Cornus mas        |

Pflanzqualität: leichte Sträucher, 2xv., 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bei allen Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche hat insgesamt eine Fläche von 905 m<sup>2</sup>. Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich ist damit erbracht.

## § 6 Brandschutz

Der nächstgelegene Hydrant befinden sich auf dem Grundstück der Lebenshilfe, FINr. 2021, auf einem Grünstreifen zwischen Parkplatzfläche der Lebenshilfe und dem Rohrwiesenweg. Die Entfernung der Feuerwehraufstellfläche zu dem Überflurhydranten DN 100 beträgt ca. 70 m.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr ist von der Busmannsrieder Straße über den Rohrwiesenweg vorhanden.

## § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teisnach, den.....

.....  
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister

### 3.2 Begründung

Der Gemeinderat hat am 13.08.2019 die Aufstellung der Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung „Arnetsried“ beschlossen. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einer Größe von 7.917 m<sup>2</sup> umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 2020 und 2021 der Gemarkung Teisnach.

Die einbezogene Fläche ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt. Die geplante Bebauung stellt eine Ortsabrundung dar. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken selbst durchzuführen und auf Dauer zu belassen. Die Gemeinde tritt hierfür nicht ein.

Die Eingriffsregelung wird hier nur für eine Teilfläche des Flurstücks 2020 für das Bauvorhaben Dachs durchgeführt.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen kann der Faktor 0,3 angesetzt werden. Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad, ...) bleiben hiervon unberührt.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

Teisnach, den.....

.....  
Daniel Graßl, 1. Bürgermeister