

Satzung der Gemeinde Außernzell
über die Festlegung der Grenzen des und über die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Großmeicking
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Großmeicking)

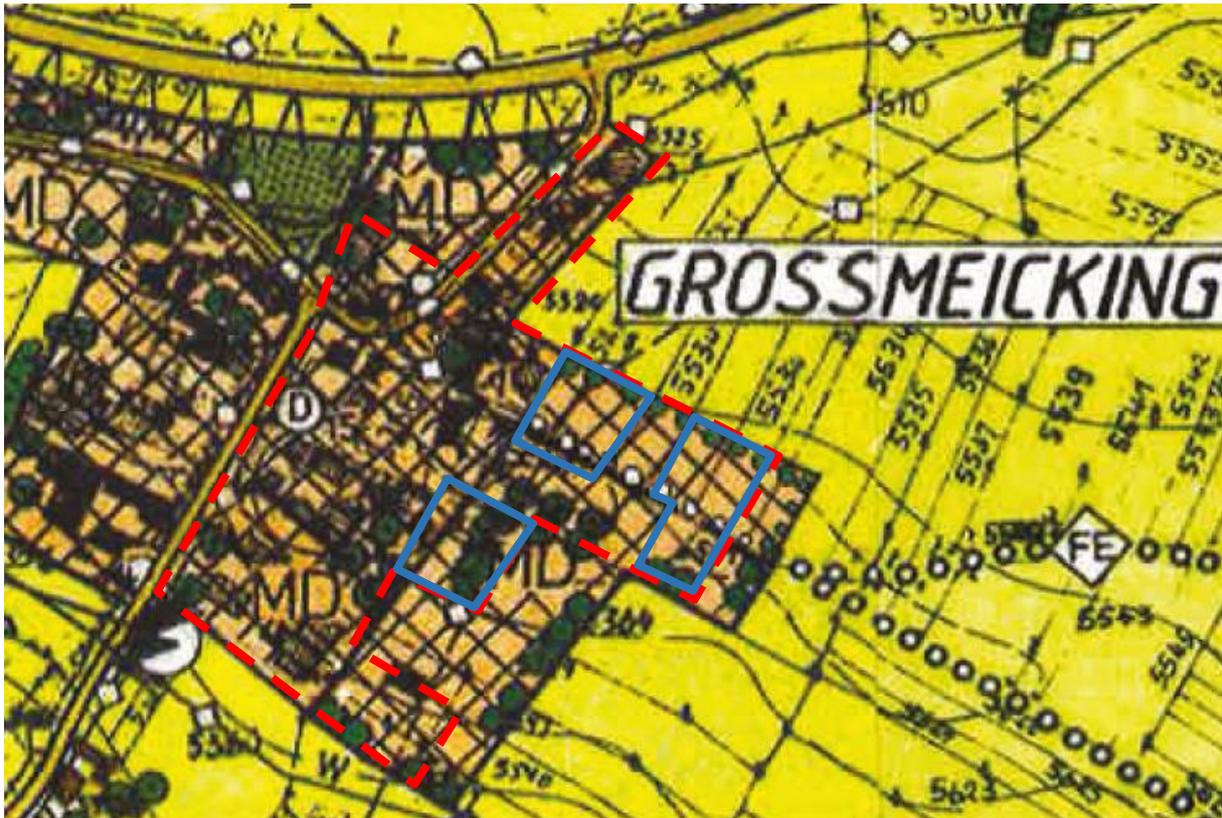
Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Außernzell folgende Satzung:

§ 1

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten östlichen Ortsteil Großmeicking (§ 34 Abs. 1 BauGB) werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
- (2) Die im Osten angrenzenden Flächen der Fl.-Nr. 5531 TF, Fl.-Nr. 5532 TF, sowie Fl.-Nr. 5589 TF und 5364 TF der Gemarkung Außernzell werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergänzend einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
Die Ergänzung der durch die Satzung entstehenden, möglichen Baulücken auf Fl.-Nr. 5528 und 5529 wird ebenso im Zuge dieser Satzung vorgenommen und kann aus beigefügten Lageplan entnommen werden.
Die noch fehlenden Ausgleichsmaßnahmen der bereits bestehenden Bebauung auf Fl.-Nr. 5530, sowie 5589 werden unter § 5 dieser Satzung festgelegt und sind durch den Vorhabensträger zu realisieren.
- (3) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind Vorhaben gemäß § 5 BauNVO (Dorfgebiet) zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen. Für den Bereich der Klarstellungssatzung gelten die Maßgaben eines Dorfgebietes (MD).



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Außernzell
ROT: Bereich Klarstellungssatzung, BLAU: Bereich Ergänzungssatzung

§ 3

Gebäude im Bereich der **Ergänzungssatzung**

Folgende Festsetzungen gelten lediglich für Vorhaben der Ergänzungsbereiche auf den Fl.Nr. 5531 TF, 5532 TF, 5589 TF, 5364 TF, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 5528 und 5529 der Gemarkung Außernzell. Ebenso gelten die Festsetzungen hinsichtlich § 5 dieser Satzung für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 5530.

Bauweise:

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen (Ausnahme: Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche) überschritten werden. Garagen sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

Anzahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich der Satzung sind Wohn- und Nebengebäude mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Geschosszahl:

Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig.

Gebäudehöhe:

Die maximal zulässige Wandhöhe (Wandhöhe traufseitig) ist mit maximal 7,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß des geplanten Geländes (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Den Bauantragsunterlagen ist zwingend eine Schnittzeichnung mit neuem Geländeverlauf beizulegen.

Gebäudeform:

Winkelbauweise, rechteckige Baukörper

Gebäudeanbau (z.B. Wintergärten) ist in Unterordnung gegenüber dem Hauptbau zulässig.

Dachform und Dachdeckung:

Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Anbauten können auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Dachneigung: 18° - 35°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau/ anthrazit, schwarz
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.
Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Quergiebel, Dachgauben:

Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Traulänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

Fassadengestaltung:

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

Garagen/Stellplätze:

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung
zulässig
traufseitige Wandhöhe: max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt hier das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,
2 WE: 3 Stellplätze,

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster).

Geländeveränderung im Planungsgebiet:

Abgrabungen und Auffüllungen sind nur bis maximal 0,75 m zulässig. Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe ist anstatt eines erdgeschossigen Haustyps (E + I) ein Hanghaus (UG + I) zu planen. Stützmauern bis max. 1,00 m sind nur im unmittelbaren Hausumgriff zulässig.

Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel und mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen) und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungsmauern sowie streng geschnittene Hecken sind unzulässig.

§ 4

Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.

Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. bei Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

§ 5

Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Bei der überplanten Fläche der Ergänzungssatzung handelt es sich um sechs Teilbereiche.

Teilbereich 1:

E 1

Der Nördliche Bereich am Ortsrand von Großmeicking (vgl. Lageplan) zeigt derzeit charakteristische Merkmale auf, die einer Extensivwiese entsprechen – derzeit ist jedoch zu vermerken, dass die Flächen einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. (Arten und Lebensräume: Kategorie II, artenreiches Grünland).

Die Einstufung der anderen Schutzgüter sieht daher wie folgt aus:

- Boden: Kategorie II (anthropogen überprägter Boden)
- Wasser: Kategorie II (Eintragsrisiko)
- Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie I (Ortsabrundung, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand)

Somit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie I und 3 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie II – mittlere Bedeutung.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 1 Einfamilienhaus pro Wohnparzelle kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung von 5 m Breite als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,6 gerechtfertigt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

1337,92 m² (Baufeld + Ortsrandeingrünung) x 0,6 = 802,75 m²

Teilbereich 2:

E 2.1

Dieser Bereich grenzt an die bestehende Bebauung am östlichen Rand von Großmeicking. Hierbei handelt es sich zum einen um landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie auch zum Teil privat genutzte Gartenflächen.

Die Einstufung der Schutzgüter erfolgt somit zwei geteilt:

(Landwirtschaftlich: 364,05 m², Privat: 253,29 m²) zzgl. Eingrünung: 255,2 m²

Bereich landwirtschaftlich genutzte Fläche:

- Arten, Lebensräume: Kategorie I (intensiv genutztes Grünland)
- Boden: Kategorie II (antrophogen überprägbarer Boden (Grünland))
- Wasser: Kategorie II (Eintragsrisiko)
- Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie I (Ortsabrundung, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand)

Landwirtschaftlich genutzte Fläche:

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I – geringe Bedeutung.

Bereich Privatgarten:

- Arten, Lebensräume: Privat: Kategorie I (strukturarme Zier- und Nutzgärten)
- Boden: Privat: Kategorie I – II (teils versiegelt, teils antrophogen überprägbar)
- Wasser: Privat: Kategorie I – II (Flächen ohne Versickerungsleistung, teils antrophogen überprägbar)
- Klima und Luft: Privat: Kategorie I (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Privat: Kategorie II (bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen)

Privatgarten:

In diesem Bereich liegen 2 Schutzgüter in Kategorie I, 1 Schutzgut in Kategorie II und zwei Schutzgüter werden zwischen I und II eingestuft. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I - II – geringe - mittlere Bedeutung.

In der Gesamtbetrachtung ist somit die Einstufung in Kategorie I gewährleistet.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 1 Einfamilienhaus pro Wohnparzelle kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung von 5 m Breite als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

872,54 m² (Baufeld + Ortsrandeingrünung) x 0,3 = 261,76 m²

E 2.2 + E 2.3

Gemäß Bescheid Gz: 40-406/2000-1 vom 17.07.2000 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.-Nr. 5589 durch das Landratsamt Deggendorf genehmigt.

Die Genehmigung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt und wurde unter folgenden Ausführungskriterien genehmigt:

„Zur Einbindung des geplanten Vorhabens in die freie Landschaft sind nach Osten zumindest zwei Reihen Obstbaumhoch- oder Obstbaumhalbstämme und nach Süden zumindest eine Reihe Obstbaumhoch- oder Halbstämme zu pflanzen. Aufgrund der beengten Verhältnisse wird nach Süden alternativ auch die Anlage einer zumindest 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zugelassen.“ (vgl. Bescheid, Landratsamt Deggendorf, Gz.: 40-406/2000-1, Seite 2, Natur- und Landschaftspflege)

Das Landratsamt Deggendorf wies in der Stellungnahme vom 29.11.2016, 40-107-2016-BL auf folgendes hin:

„Das Bauvorhaben auf Fl.Nr.5589 wurde bereits vor Inkrafttreten der Regelungen zum Eingriff bei Bauvorhaben genehmigt, allerdings mit Auflagen hinsichtlich Eingrünungsmaßnahmen aufgrund der Ortsrandlage. Leider wurden auch hier die Auflagen nicht beachtet. [...] Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Reduzierung der Klarstellungssatzung um die Fl.Nr.5591 zu fordern. Alternativ ist eine Konkretisierung zum Erhalt des Bestandes entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes möglich.“

Da sich die geplante Fläche laut wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Außernzell im Bereich des Dorfgebietes befindet, ist vorgesehen, die Ausweisung von Baurecht an dieser Stelle durchzusetzen.

Diesbezüglich werden gemäß den Forderungen hinsichtlich Natur- und Landschaftspflege die Eingrünungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen als Teil der Satzung mit aufgenommen und sind vom entsprechenden Vorhabensträger umzusetzen.

E 2.2

Folglich ist im Osten der neu angelegten Ausgleichsfläche/ Streuobstwiese auf einer Fläche von 393,47 m² eine 2 – reihige Obstbaumhoch- / Halbstammwiese mit extensivem Grünland zu verwirklichen.

E 2.3

Im Süden des bestehenden Wohnhauses mit Garten ist eine 2 – reihige, freiwachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, um die Eingrünung am Ortsrand gewährleisten zu können.

Für alle aufgeführten Maßnahmen gilt §6 Grünordnung und Ausgleichskonzept dieser Satzung!

Teilbereich 3:

Der südliche Bereich liegt derzeit als private Gartenfläche, angrenzend an bestehende Wohngebäude vor (Arten und Lebensräume: Kategorie I, Strukturarme Zier- und Nutzgärten, auch: teilversiegelte Flächen)

Die Einstufung der anderen Schutzgüter sieht wie folgt aus:

- Boden: Kategorie I – II (versiegelter Boden, anthropogen überprägter Boden)
- Wasser: Kategorie I – II (Flächen ohne Versickerungsleistung, teils anthropogen überprägbar)
- Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie II (bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen)

Somit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie I, 1 Schutzgut in Kategorie II und zwei Schutzgüter werden zwischen I und II eingestuft. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 1 Einfamilienhaus pro Wohnparzelle kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung von 5 m Breite als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

2.141,95 m² (Baufeld + Ortsrandeingrünung) x 0,3 = 642,59 m².

**Im Süden der Teilfläche 3 befindet sich nach Festlegung der Grenzen dieser Ergänzungssatzung für den Ortsteil Großmeicking ein Gebiet, welches potentiell als Fläche für zusätzliches Baurecht in Frage kommt.
(Fl.-Nr. 5594 TF, Fl.-Nr. 5364 TF, Fl.-Nr. 5360 TF)**

Aufgrund der aktuellen Situation ist nicht vorgesehen, auf diesen Flächen Baurecht zu schaffen – demnach ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche anzusehen und bedarf bei geplanter Schaffung von Baurecht einer erneuten Änderung der Satzung und damit verbundenen zusätzlichen Auflagen hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange.

Teilbereich 4 und 5:

Bei dieser Teilfläche handelt es sich um den noch unberührten Zwischenraum auf den Fl.-Nrn. 5528 und 5529. Um einen nahtlosen Übergang an die bereits vorhandene Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 5530 zu schaffen, wurde von der Gemeinde beschlossen, auf den beiden Grundstücken ebenso potentiell Bauland zu schaffen.

Nachfolgend wird der Ausgleich für die beiden Flächen berechnet – die Durchführung der dementsprechenden Maßnahmen hat folglich bei Realisierung von konkreten Bauvorhaben durch den jeweiligen Vorhabensträger zu erfolgen.

Derzeit werden beide Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Die Einstufung der Schutzgüter sieht wie folgt aus:

- Arten und Lebensräume: Kategorie I (intensiv genutztes Grünland)
- Boden: Kategorie II (anthropogen überprägter Boden)
- Wasser: Kategorie II (Eintragsrisiko)
- Klima und Luft: Kategorie I (Baulücken, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie I (Ortsabrundung)

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I – geringe Bedeutung.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 1 Einfamilienhaus pro Wohnparzelle kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung von 5 m Breite als eingriffsmindernde Maßnahme ist der Faktor 0,4 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Teilfläche 4:

697,71 m² (Baufeld + Ortsrandeingrünung) x 0,4 = 279,08 m²

Teilfläche 5:

814,30 m² (Baufeld + Ortsrandeingrünung) x 0,4 = 325,72 m²

Teilbereich 6:

Bei Teilfläche 6 handelt es sich um ein bereits realisiertes Bauvorhaben auf der Fl.-Nr. 5530 mit genehmigten Freiflächengestaltungsplan, laut Bescheid vom 10.04.2006 (Bauplan – Nr.: 133/06). Da hierbei die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht verwirklicht wurden, muss eine erneute Bilanzierung der Eingriffsschwere vorgenommen werden, um die zusätzlichen, negativen Auswirkungen in Natur und Landschaft abzuwägen. Der Anwohner der genannten Fl.-Nr. hat demnach die festgelegten Maßnahmen dieser Satzung umzusetzen.

Auf dem Gelände befinden sich neben dem bereits bestehenden Wohnhaus, sowie dem Nebengebäude auch ein Swimming – Pool, sowie ein weiteres Gartenhäuschen. Ebenso wurde der Garten mit Thujen umrahmt. Diese können jedoch im Zuge der Satzungsausweisung erhalten bleiben.

Nördlich angrenzend befinden sich bereits Obstgehölze – durch die regelmäßige Mahd, sowie der Anlage einer Feuerstelle kann die Fläche jedoch nicht als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Die Einstufung der Schutzgüter sieht wie folgt aus:

- Arten und Lebensräume: Kategorie I (intensiv genutztes Grünland)
- Boden: Kategorie II (anthropogen überprägter Boden)
- Wasser: Kategorie II (Eintragsrisiko)
- Klima und Luft: Kategorie I (Baulücken, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie I (Ortsabrundung)

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I – geringe Bedeutung.

Aufgrund der bereits vorhandenen, überbauten Fläche kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Angelehnt an den ursprünglichen Bescheid und den damit verbundenen Freiflächengestaltungsplan, sowie der derzeitigen Bestandssituation ist ein Ausgleichsfaktor von 0,5 jedoch angemessen (fehlende Eingrünung, Pflanzbestand Thujen,...)

Gemäß der Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde muss jedoch ein Defizit – Ausgleich von 3 % pro vergangenes Jahr auf die Fläche angerechnet, da die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen nicht ordnungsgemäß umgesetzt wurden.

Demnach ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, welcher vom Vorhabensträger ebenso zu realisieren ist.

Die bereits vorhandenen Obstgehölze können jedoch als solche im Bestand erhalten werden. Die darunter liegende Fläche muss lediglich den Anforderungen einer Extensivwiese (vgl. §6 Grünordnung und Ausgleichskonzept) angepasst und in ihrer Nutzung umfunktioniert werden.

Nicht standortheimische Pflanzen sind aus der Ausgleichsfläche zu entfernen, ebenso ist die Nutzung einer Feuerstelle in diesem Bereich unzulässig.

Zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind dem Bestand zu ergänzen.

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

811,85 m² (Baufeld + Ortsrandeingrünung) x 0,5 = 405,93 m²

**Anrechnung Defizit 3 % pro Jahr: 405,93 m² x (3% von ursprüngl. Ausgleich x
(Bescheid 2006 à 10 Jahre) 10 Jahre)
= 121,78 m²**

Gesamtausgleichsbedarf: 527,71 m²

§ 6

Grünordnung und Ausgleichskonzept

Durch die Lage am Ostrand von Großmeicking soll hier ein Ortsrand zur Einbindung in die umgebende Landschaft geschaffen werden. Dazu werden am Ortsrand 2-reihige, naturnahe Hecken angelegt (vgl. Lageplan). Um einen ordentlichen Ausgleich zu schaffen, werden zudem Obstwiesen angelegt.

Die Hecke und Obstwiese wird den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Bei Ausführung von Bauvorhaben auf den jeweiligen Grundstücken ist der zugehörige Heckenabschnitt zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen.

Auf dem jeweiligen Baugrundstück sind zusätzlich 2 heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendecker - Pflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Anlage einer 2-reihigen Hecke (eingriffsmindernde Maßnahme):

Die Hecke wird auf 70 % der gekennzeichneten Fläche aus einheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt. Der Baumanteil muss mind. 15% betragen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen.

Entwicklung einer Obstwiese:

Das intensiv genutzte Grünland (Intensivweide) wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzu erfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Für die Bepflanzung der Streuobstwiesen sind Obstbäume alter und robuster Sorten zu verwenden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivweide) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Die Pflanzung der Bäume hat mit einem Abstand von ca. 8 m zu erfolgen.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

Obstwiese Parzelle 1 (nördlich)	ca. 803 m²	9 Bäume
Obstwiese Parzelle 2.1 (östlich)	ca. 262 m²	3 Bäume
2.2	ca. 393 m²	4 Bäume
Obstwiese Parzelle 3 (südöstlich)	ca. 643 m²	7 Bäume
Obstwiese Parzelle 4 (nördlich)	ca. 279 m²	3 Bäume
Obstwiese Parzelle 5 (nördlich)	ca. 326 m²	3 Bäume
Obstwiese Parzelle 6 (nördlich)	ca. 528 m²	6 Bäume

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für die jeweiligen Parzellen ist damit erbracht.

Nachfolgend aufgeführte Pflanzlisten sind für die Pflanzauswahl hinsichtlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen bindend.

Pflanzqualitäten

Bäume:	v. Heister, 100-150 cm
Obstbäume:	Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm
Sträucher:	v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Wild-Pflaume
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier ovalis	gemeine Felsenbirne
Crateagus monogyna	eingrifflicher Weißdorn

Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden. Die gesetzlichen Grenzabstände von Baumpflanzungen von mindestens 4 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu beachten!

Für Sträucher, sowie Hecken, die im Sinne der Ortsrandeingrünung verwirklicht werden, gilt es, einen Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

§ 7

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Kreisarchäologie Deggendorf.

§ 8

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Neuausweisung von Bauparzellen durch die Ergänzung des Ortsteils Großmeicking, ergibt sich ein Anschluss an bereits bestehende Bebauung.

In der näheren Umgebung der neuen Wohnbau - Ausweisungen sind keine immissionswirksamen Nutzungen durch den Bestand vorhanden (Gewerbe, Tierhaltung, Verkehr, etc.), wodurch eine Beeinträchtigung hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher, sowie emissionsschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden kann.

§ 9

Brandschutz

Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen.

Als Grundsatz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden).

Eine Addition, bzw. die Entnahme aus mehreren Hydranten im Umkreis von 300m ist durch ein Ringleitungssystem möglich, auch hier sind die Wasserwerke gutachterlich zu hören. Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

§ 10

Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Ortsstraße bereitgestellt werden.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

§ 11

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Außernzell, den

.....
Klampfl, 1. Bürgermeister

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Großmeicking

Gemeinde Außernzell
Bereich „Großmeicking“
Landkreis Deggendorf

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Außernzell hat die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in seiner Sitzung am 16.11.2016 beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Bau GB):

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde verzichtet. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs, 2 BauGB) hat im Zeitraum vom 09.12.2016 bis 09.01.2017 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) hat im Zeitraum vom 29.11.2016 bis 04.01.2017 stattgefunden.

3. Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB):

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde verzichtet. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs, 2 BauGB) hat zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 24.04.2017 bis 08.05.2017 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Außernzell hat die Satzung in der Fassung vom 10.05.2017 in der Sitzung am 11.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Außernzell, den

.....
Klampfl, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten (§ 10, Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Großmeicking“ in Kraft getreten.

Außernzell, den

.....
Klampfl, 1. Bürgermeister