

# GEMEINDE MARKLKOFEN

## ERGÄNZUNGSSATZUNG „WARTH“

nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Fl.Nr. 492/5 Gemarkung Steinberg



### SATZUNG / BEGRÜNDUNG / NATURSCHUTZRECHTL. AUSGLEICH

### ENTWURFSFASSUNG

Gefertigt: 27.Januar.2017

Geändert:

---

#### **Bearbeitung:**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

## 1. SATZUNG

### Ermächtigungsgrundlage:

Die Gemeinde Marklkofen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 folgende

### Ergänzungssatzung:

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### §1

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück:

Fl.Nr. Tfl. 570 und Fl.Nr. 492/5 Gemarkung Steinberg, Gemeinde Marklkofen.

### §2

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

### §3

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO ist auf max. 0,6 festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe für Gebäude wird auf 7,50 m festgesetzt.

### §4

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise (o) nach §22 Abs. 2 BauNVO.

### §5

Für den Geltungsbereich ist die Bebauung mit einer Betriebshalle und einem Betriebsleiterwohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### §6

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO

### §7

Die Rohfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses ist mindestens 25cm über der Oberkante der Erschließungsstraße zu errichten. Die Höhe der Erschließungsstraße ist in der Mitte der Fahrbahn zu ermitteln.

### **§8**

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen. Einfriedungen sind mit 10 cm Abstand zum gewachsenen Boden auszuführen, um Kleintieren den Durchlass zu ermöglichen

### **§9**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

### **§10**

Entlang der Grundstücksgrenze zur umgebenden Landschaft ist der Art. 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze mit Rechtskraft vom 20.September.1982 (BayRS IV S. 571 zuletzt geändert durch Gesetz §2 am 23.Februar. 2016(GVBl. S. 14)) anzuwenden. Eine Ortsrandeingrünung ist durch die Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Die an der Grenze liegenden Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden und sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

### **§11**

Garagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig. Zu der anliegenden Ortsstraße ist ein Mindestabstand von 5,00m einzuhalten. (1 Stellplatztiefe)

### **§12**

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum (s. Artenliste) auf privatem Grün dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur zulässig, wenn diese der Freihaltung und Sicherung des Straßenraumes dienen bzw. keine Unfallgefahr von dem Baum ausgeht.

### **§13**

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der alle überbauten Flächen, die Bepflanzung, sowie die Anlage der Ausgleichsflächen und die Geländemodellierung darstellt.

## 2. BEGRÜNDUNG

### 2.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Marklkofen beabsichtigt in Steinberg den Erlass einer Ergänzungssatzung nach §34 (4) Nr. 3 BauGB für die Fl.Nr. 492/5 Gemarkung Steinberg.

Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung geeigneter Innenentwicklungsflächen (s. LEP (Landesentwicklungsprogramm 2013) Ziel 3.2 - „... In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst *vorrangig* zu nutzen. ...“), sowie die Einbeziehung von Flächen, die bereits durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung bereits ein Wohnhaus errichtet ist, welches im Nachgang zum Inkrafttreten der Ergänzungssatzung abgebrochen wird, kann man auch von einer Wiedernutzbarmachung bestehender Bauflächen sprechen.

Beide Voraussetzungen erfüllt der Vorhabensbereich, da die umliegende Wohnbebauung, sowie das bereits bestehende Gebäude auf der Fläche das nähere Umfeld prägt.

### 2.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Steinberg Ost“, liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen (MD) nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die Vorhabenfläche liegt innerhalb, des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Steinberg.



### 2.3. Lage und Topographie

Im Süden, entlang des geplanten Grundstückes, verläuft die Milchstraße, von der aus auch der Vorhabenbereich erschlossen wird. Die Fläche ist bis zu einer Grundstückstiefe parallel zur Milchstraße von ca. 25 m unbewegt, Richtung Nordwesten steigt die Fläche danach um ca. 20 m an. Die Gesamtfläche ist einerseits bereits bebaut, andererseits mit ruderalen Strauchstrukturen (welche bereits ausserhalb der Schutzzeit gerodet wurden) bewachsen. Im Nordwesten - hangaufwärts - schließt ein bewaldeter Bereich an z.T. als Biotop mit der Nr. 7441-0052-005 (Laubwald und Hecken im Bereich des Schlosses Warth).

### 2.4. Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes, der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind im näheren Umfeld vorhanden.

### 2.5. Bodendenkmäler / Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden- und Baudenkmäler nach Online-Auskunft vorhanden. Die anliegenden Boden- und Baudenkmäler werden nicht beeinflusst. Ein Einfluss auf die Baudenkmäler, ist durch die Höhenlage der Vorhabenfläche ausgeschlossen.

Denkmal-Nr. D-2-7441-0101

Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich von Schloss Warth mit zugehöriger, ab. Schlosskapelle St. Anna, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Denkmal-Nr. D-2-79-126-53

Ehem. Wohnhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Giebel, verputztem Blockbau-Obergeschoss, Kniestock und giebelseitigen Schroten, 1. Viertel 19 Jhd.

Denkmal-Nr. D-2-79-126-63

Ehem. Kleinbauernhaus, Satteldachbau mit Blockbau Obergeschoss, im Kern 18./19. Jhd., Dach später.

Denkmal-Nr. D-2-79-126-65

Ehem. Kleinbauernhaus, Satteldachbau mit Blockbau Obergeschoß, im Kern 2. Hälfte 18 Jhd.

Denkmal-Nr. D-2-79-126-66

Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, und zweiseitig umlaufenden Schrot und Giebelschrot, Erdgeschoß teilweise ausgemauert, 1. Hälfte 18 Jhd.

Abgeleitet von den Baudenkmälern, wird ein Satteldach als mögliche Dachform festgesetzt, da diese kulturhistorisch beheimatet ist.

## 2.6. Umweltbericht

Ein gesonderter Umweltbericht ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht Verfahrensbestandteil.

## 2.7. Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an Milchstraße DGF 19 an. Ein vorsorglicher Abstand der Bebauung mit mind. 5,00m zum, dem Baugrundstück zugewandten, Straßenrand wurde berücksichtigt.

## 2.8. Eingriffsregelung

### **A. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

Da durch die Ergänzungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

### **B. Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens**

#### *Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)*

Der Untersuchungsraum kann auf die in der Satzung beinhalteten Flächen beschränkt werden, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht erwartet werden.

#### *Ergebnis*

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche mittlerer Bedeutung (**Kategorie II**) - Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Ruderalflächen - einzustufen.

#### *Auswirkungen des Eingriffs:*

Das Plangebiet hat eine Größe von Gesamt 2.903 qm, wobei als Dorfgebietsfläche nur eine Teilfläche von 1.547 qm tatsächlich bebaut wird.

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

**Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).**

*Festlegung des Kompensationsfaktors*

Kategorie II / Gebietstyp A - Spanne der Kompensationsfaktoren 0,80-1,00:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Ausgleichsflächen, Sockellose Einfriedung des Grundstückes), der entstehenden Grünflächen sowie der Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der **Kompensationsfaktor** von **0,80** als gerechtfertigt.

*Berechnung:*

<b>Fläche</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>GRZ</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Fl.Nr.Tfl. 492/5	1.547 qm	0,6	0,8	<b>1.237,60 qm</b>

**Ergebnis:**

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von Gesamt 1.237 qm für die Ergänzungssatzung erforderlich.

Auf der Vorhabenfläche Tfl. Fl.Nr. 492/5 können 1.237 qm nachgewiesen werden.

Der Ausgleich kann somit innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung erbracht werden.

**Maßnahmen und Standort des Ausgleichs:**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.Nr. 492/5:

**Private Grünflächen / Vermeidungsmaßnahme (Ortsrandeingrünung)**

Am östlichen Ende des Grundstückes, anliegend der Milchstraße, ist zur Ortsrand - eingrünung eine Einzelbaumpflanzung mit 3 autochthonen Hochstämmen vorgesehen. Unter den Hochstämmen ist eine extensive Wiese zu entwickeln.

Diese Fläche wird als Vermeidungsmaßnahme angesehen, da die Flächenausdehnung eine sinnvolle Biotopentwicklung nicht zulässt. Eine entsprechende Eingrünung des Ortseingangs in Steinberg wird aber erreicht. (Schutzgut Arten / Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

**Private Grünflächen / Ausgleichsfläche Waldumbau - Heckenstreifen am Hang (im Ansatz zur Biotopfläche Nr. 7441-0052-005)**

Um innerhalb des Geltungsbereiches den Ausgleich des Eingriffs erbringen zu können, wird es notwendig eine Aufwertung des Standortes von Kategorie II zu III zu planen.

Im Ansatz zu dem Biotop Nr. 7441-0052-005 (Laubwald und Hecken im Bereich Schloss Warth) sollen durch gezielte Pflanz- und Pflegemaßnahmen eine Erweiterung der vorhandenen Biotopstruktur erreicht werden.

Auf der Ausgleichsfläche sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Gehölze (s. Liste C) zu verwenden. Die Pflege- und Pflanzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

*Biotop Hang mit Heckenstreifen:*

Auf dem südexponierten Hang, im Ansatz zum Biotop Nr. 7441-0052-005 sollen durch Heckenriegel mit Lücke, lichtschantige Bereiche geschaffen werden, die mit extensiven Säumen zu den Gehölzstrukturen bewachsen sind. Diese am Hang, eher lückige Pflanzung soll, für Reptilien ideale Lebenssituationen schaffen. Zusätzlich zu den Pflanzungen sind Totholzbereiche mit Kies-Sandinseln einzurichten, um ideale Lebensbedingungen schaffen zu können.

Es sind jeweils 2-reihige Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,50m in Reihe und Dreieck zu pflanzen. Zwischen den Riegeln sind mindestens 5 m Abstand zu lassen. Die offenen Bereiche sind durch extensive Bewirtschaftung (Mahd) als Saum zu entwickeln. Vorgelagert zu den Hecken, sollen Totholzbereiche und Kiesinseln Reptilien Lebensraum bieten. Diese sind auf mindestens 60 qm anzulegen (s. Skizze anbei).



*Biotop Laubwald standortgerecht:*

Im direkten Ansatz zum vorhandenen Biotop, soll durch Pflege- und durch punktuelle Pflanzmaßnahmen ein standortgerechter Laubwald entwickelt werden. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. (s. Pflanzliste C)



*Pflegemaßnahmen*

Das Biotop Nr. 7441-0052-005 ist vor Baubeginn abzupflocken und mit rotem Absperrband kenntlich zu machen. (hier sind keine Maßnahmen erlaubt) !!!

Die Laubwaldfläche ist punktuell zu bepflanzen. Die einzelnen Hochstämme sind mit einem Verbisschutz mind. 7 Jahre vor Verbiss zu schützen. Ein freistellen durch Mahd ist die ersten 10 Jahre vorzunehmen.

Die Hangfläche mit Heckenriegel ist mit den unter Punkt C genannten Arten zu bepflanzen. Die Saumbereiche sind entweder als Kleinbiotop für Reptilien zu entwickeln oder als extensive Saumflächen. Die Saumflächen sind 2 mal jährlich zu mähen. 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd spät im Jahr ca. August-September. Das Mahdgut ist abzufahren zur Aushagerung des Standortes. Die Reptilienflächen sind von Bewuchs freizuhalten. Die Heckenstreifen sind anfänglich vor Verbiss zu schützen.

Generell ist es verboten die Flächen zu düngen oder mit Pestiziden zu behandeln. !!!

Die Fläche hat eine Größe von Gesamt 1.237 qm (Faktor 1,0). Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Dingolfing-Landau.

### **C. Pflanzliste**

#### *Bäume*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Apfel, Birne, Zwetschge (heimische Sorten) zulässig - nur als Hochstämme.

#### *Sträucher*

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Hinweis: Bäume und Sträucher sind vor Verbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

#### *Zusammenfassung:*

Mit den festgelegten Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie II (Bauminself, Feldgehölz, Hecken) in Kategorie III (Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen (mit Aufwertungsfaktor 1,0) 1.237 qm zur Verfügung. Der Eingriff kann vollumfänglich kompensiert werden.

### **HINWEISE**

- Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt, sowie eine Abnahme der fertigen Ausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.

- Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**Art.8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Erstellt:**

Eichendorf, 27.Januar.2017

**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de