

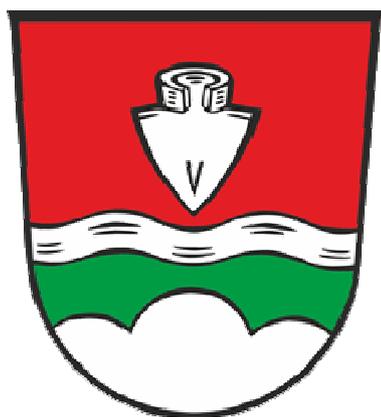
Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

GEMEINDE WILLMERING

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

RATHAUSPLATZ 1 – 93497 WILLMERING



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
BACHSTRASSE - OT WILLMERING
(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)**

Vorentwurf vom: 06.02.2023

Entwurf vom: 23.05.2024

Satzungsfassung:

Furth im Wald, 23.05.2024

ENTWURFSVERFASSER:

RIEDLINGENIEURBÜRO GmbH
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
09973-803455 info@ib-riedl.com

Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

Einbeziehungssatzung

Bachstraße - Ortsteil Willmering

vom 23.05.2024 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Willmering, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung

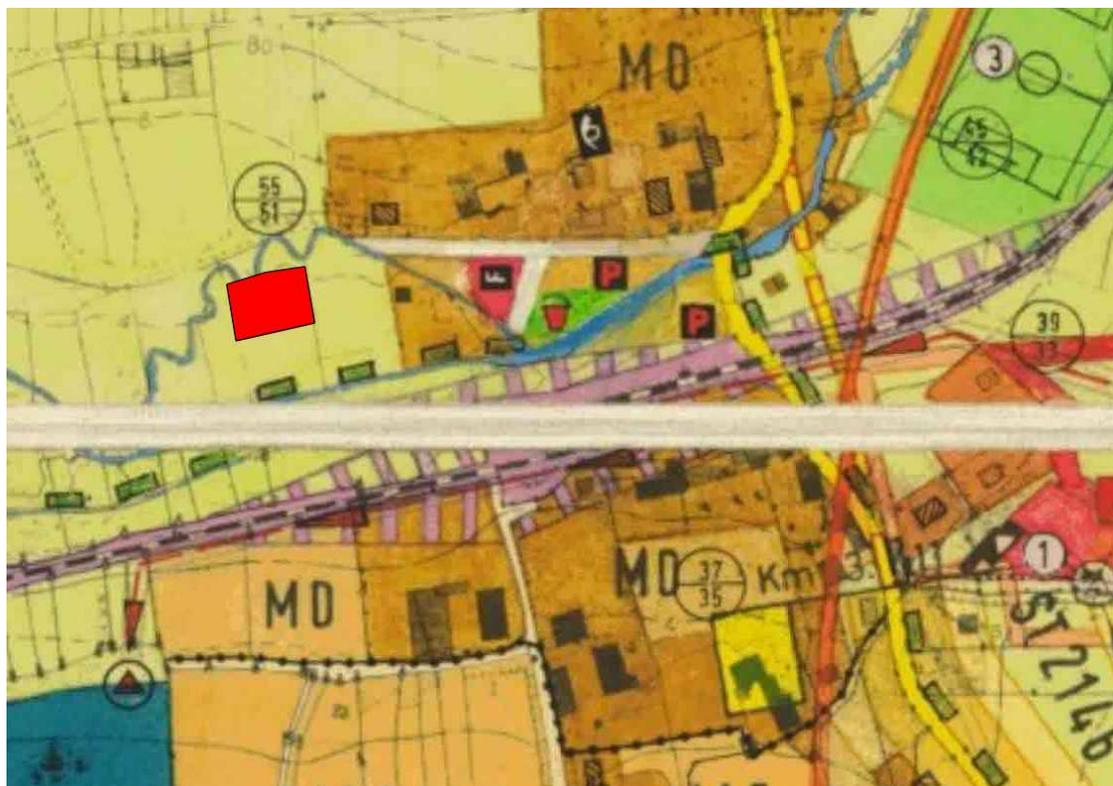
Bachstraße - Ortsteil Willmering

§ 1 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan – M 1:1.000.
2. Die Größe des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 1.160 m²

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering ist der Geltungsbereich des Satzungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche gewidmet.

Die Einbeziehung beinhaltet Teilflächen der Flur-Nr. 59, Gemarkung Willmering:



→ Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering.

§ 2 – Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan, dem Lageplan M 1:1.000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Der Satzung sind eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie eine Begründung beigefügt.

§ 3

Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Das geplante Bauvorhaben soll sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Eine Bebauung mit E+D (Erdgeschoß + Dachgeschoß) und max. 2 Wohneinheiten ist zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenze ist möglich.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Teilfläche der Flur-Nr. 59, Gemarkung Willmering erforderlich:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf der überplanten Grundstücksfläche umzusetzen. Die Fläche ist im Süden und zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke – 4,50 m Breite + 0,50 m Saum zu bepflanzen. Sollte sich eine Differenz der Berechnung der Ausgleichsfläche zur Fläche der Heckenpflanzung ergeben ist diese durch Pflanzung von einem Obsthochstamm oder heimischen Laubbaum (60 m² je Hochstamm) als weitere Maßnahme auf der Fläche auszugleichen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- **die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen**
- **Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune**
- **die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen**
- **Schottergärten sind nicht zulässig.**

Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung anzulegen bzw. den naturschutzfachlichen Maßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Obst- bzw. Laubbäumen auszugleichen. Diese auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantraggesuchs ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzungen und Eingrünungen sind die auf der Seite 11 genannten Bäume und Gehölze der Artenauswahlliste heimischer Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

§ 4 – Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Bachstraße liegt in großen Teilen im berechneten Überschwemmungsgebiet des Katzbaches.

- Gesamtfläche Geltungsbereich: 1.160 m²
- Flächen innerhalb HQ₁₀₀ (berechnet) 825 m²

Durch den Ortsteil Willmering fließt der Katzbach ein Gewässer III. Ordnung. Ein Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ ist derzeit in Berechnung. Im westlichen Anschluss an die bestehende Bebauung in der Bachstraße tangiert die Fläche des Geltungsbereiches das ermittelte Überschwemmungsgebiet in Teilbereichen. Die Einbeziehung der Flächen stellt eine flächensparende Entwicklung des Ortteiles Willmering dar. Die Infrastruktur für eine Bebauung ist vorhanden bzw. kann mit geringen Mitteln (Anschlussleitungen) erfolgen. Durch die neue Bebauung entstehen der Gemeinde Willmering keine Folgekosten durch den zusätzlichen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls gewährleistet. Im Einzelfall kann die Gemeinde Willmering eine Ausnahmegenehmigung entsprechend § 78 Abs. 5 WHG erteilen. Die Einbeziehung der nördlichen Teilfläche der Flur-Nr. 59, Gemarkung Willmering kann unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

- Die Hochwasserrückhaltung ist nur unwesentlich beeinträchtigt, das Satzungsgebiet liegt im Randbereich des berechneten HQ₁₀₀, nicht im abflusswirksamen Bereich.
- Der Verlust des Rückhalteraaumes durch die geplante Bebauung ist umfang-, funktions- und zeitgleich mit der entstehenden Bebauung auszugleichen.
- Der Wasserstand HQ₁₀₀ und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.
- Die Bebauung wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Für geplante Bauvorhaben sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande des ermittelten, noch nicht amtlich festgesetztem Überschwemmungsgebietes und liegt nicht im abflusswirksamen Bereich. Mit einem möglichen Bauantrag ist eine Retentionsraumberechnung vorzulegen, die aufzeigt wieviel Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet des Katzbaches durch die Bebauung, bezogen auf die Wasserspiegelhöhe HQ_{100} (max. 374,50 m ü.NN) verbraucht wird. Dieser Retentionsraum ist in gleichem Volumen durch Abgrabungen auf Flur-Nr. 59, Gemarkung Willmering auszugleichen.

Folgende Auflagen für eine hochwasserangepasste Bauweise sind erforderlich:

- Der Retentionsverlust ist durch eine Abgrabung auf Flur-Nr. 59 der Gemarkung Willmering auszugleichen.
- Durch die Abgrabung dürfen keine abflusslosen Mulden entstehen, die eine Fischfalle darstellen können.
- Die Abgrabungsfläche ist mit einem Gefälle in Richtung Süden zum Katzbach hin anzulegen, um bei rückläufigem Hochwasser ein Auslaufen der Fläche sicherzustellen.
- Die Abgrabung ist zeitgleich mit der Errichtung der Bebauung durchzuführen, um Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes durch Retentionsraumverlust zu vermeiden.
- Durch die Ausgleichsmaßnahme darf kein Grundwasser angeschnitten und aufgedeckt werden.
- Die Abgrabungsfläche ist künftig so zu unterhalten, dass der berechnete Retentionsraumausgleich in Umfang und Funktion erhalten bleibt.
- Als Nachweis für den Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraumes ist dem Landratsamt Cham nach der Bebauung eine Berechnung mit Geländeschnitten vorzulegen.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist zur Erhaltung der Retentionsräume aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen.
- Überschüssiges Erdmaterial darf nicht in wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen, wie Überschwemmungsgebieten, Feuchtfächen, sonstigen wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten oder erosionsgefährdeten Gebieten abgelagert werden.
- Die Abgrabung auf Flur-Nr. 59, Gemarkung Willmering ist dinglich zu sichern.

Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

§ 5 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.



Gemeinde Willmering

Willmering, _____

Hans Eichstetter - Erster Bürgermeister

Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Willmering hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Bachstraße – OT Willmering“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Bachstraße – OT Willmering“ i. d. F. vom 06.02.2023 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Bachstraße – OT Willmering“ i. d. F. vom 06.02.2023 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung „Bachstraße – OT Willmering“ i. d. F. vom 06.02.2024 vom Gemeinderat Willmering gebilligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Bachstraße - OT Willmering“ i. d. F. vom 23.05.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Bachstraße- OT Willmering“ i. d. F. vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.
7. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung „Bachstraße – OT Willmering“ i. d. F. vom 23.05.2024 vom Gemeinderat Willmering gebilligt.
8. Mit Beschluss des Gemeinderates Willmering ist die Einbeziehungssatzung „Bachstraße – OT Willmering“ i. d. F. vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Willmering, _____

(Siegel)

Hans Eichstetter - Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Bachstraße – OT Willmering“ wurde _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
10. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen. Die Einbeziehungssatzung „Bachstraße - OT Willmering“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Willmering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Willmering, _____

(Siegel)

Hans Eichstetter - Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung Bachstraße – OT Willmering gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Willmering beabsichtigt den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich der Bachstraße - OT Willmering.

Die Gemeinde will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegenzutreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf der Gemeinde gesichert werden.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Dorfes sind durch den begrenzten Geltungsbereich gegeben.

Wesentliche Auswirkungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

zu Pkt. 1 Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Willmering ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

zu Pkt. 2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

zu Pkt. 3 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Biotop sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende Satzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich, Teilfläche der Flur-Nr. 59 ist derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Die Flächen sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

Wahl des Kompensationsfaktors / Berechnung der Ausgleichsflächen

→ **0,2_Typ B_Kategorie I – teilweise bestehende Bebauung / intensiv genutztes Grünland**

Flur-Nr.	m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche m ²
59	1300	0,2	260

Für die bereits bebauten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Flur-Nr. 59 der Gemarkung Willmering vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 3 der vorliegenden Satzung zur Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Willmering mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die Gemeinde Willmering prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz

Im Anschluss an das Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen. Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

Wasserrechtliche Belange

Das Satzungsgebietes liegt im berechneten Überschwemmungsgebiet, es kann zu möglichen Überschwemmungen durch den über das Ufer tretende Katzbach kommen.

Es wird empfohlen bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, z.B. wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren, Sockelhöhen von mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist möglichst örtlich flächenhaft über den Oberboden zu versickern, sofern keine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung vorliegt.

Die Sickeranlagen richten sich nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. der zugehörigen Technischen Regel (TRENGW - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser).

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Chamer Gruppe gesichert.

Denkmalpflege

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung Bachstraße – OT Willmering der Gemarkung Willmering.



Gemeinde Willmering

Willmering, _____

Hans Eichstetter - Erster Bürgermeister

Gemeinde Willmering

Einbeziehungssatzung Bachstraße - OT Willmering
Vorentwurf vom 06.02.2023, Entwurf vom 23.05.2024

ARTENAUSWAHLLISTE

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus leavigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Öhrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)	X		