

Einbeziehungssatzung
für den Bereich
„Pösing-West“
in der Gemeinde Pösing



Die Gemeinde Pösing erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, diese

Einbeziehungssatzung
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
für den Bereich „Pösing-West“

als

Satzung

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von einem Wohngebäude mit Garage auf einer Teilfläche der Flurnummer 1141 Gemarkung Pösing.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 29.08.1991 ist das Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt; die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Pösing liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Pösing eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Pösing zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann eine zusätzliche Wohnbaufläche für den geringen örtlichen Bedarf in Pösing geschaffen werden.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist grundsätzlich über die Kreisstraße CHA 30 Pösing - Langwald gesichert. Da eine direkte Befahrung der Kreisstraße nicht zulässig ist, erfolgt die Zufahrt in das Grundstück über den vorhandenen Weg mit der Flur Nummer 1118 Gemarkung Pösing.

Wasser:

Die Sicherstellung der notwendigen Trink- und Löschwasserversorgung ist von dem Bauwerber mit dem Zweckverband Mitterdorfer Gruppe zu gewährleisten. Entsprechende Sparten liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße bereit und müssen durch eine geeignete Maßnahme (ohne Öffnen des Asphaltbelags) auf das zu bebauende Grundstück verlegt werden. Die Erschließung des Grundstückes muss in einer gemeinsamen Trasse für Wasser, Strom und TK erfolgen. Die erforderlichen Gestattungsverträge müssen zwischen dem öffentlichen Versorger bzw. Leitungsbetreiber und dem Landkreis geschlossen werden. Hierzu anfallende Kosten sind von dem Bauwerber zu tragen.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt in Pösing über die gemeindliche Kläranlage.

Ein Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz ist auf eigene Veranlassung und Kosten zu erstellen. Der Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Pösing erfolgt im Zufahrtsbereich des vorhandenen Feldwegs. Somit ergibt sich keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses an der Kreisstraße zwischen Pösing und Langwald.

Eine Erschließungspflicht für zusätzlich zu schaffende Hausanschlüsse für die Gemeinde Pösing besteht nicht.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sicherzustellen. Entsprechende Sparten liegen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße bereit und müssen durch eine geeignete Maßnahme (ohne Öffnen des Asphaltbelags) auf das zu bebauende Grundstück verlegt werden. Die Erschließung des Grundstückes muss in einer gemeinsamen Trasse für Wasser, Strom und TK erfolgen. Die erforderlichen Gestattungsverträge müssen zwischen dem öffentlichen Versorger bzw. Leitungsbetreiber und dem Landkreis geschlossen werden.

3. Ausführungen zu den Umweltbelangen

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist kein Umweltbericht entsprechend § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Bei der einbezogenen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Flächen handelt es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung – Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (Kategorie II, Typ B) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt im Bereich südlich der geplanten baulichen Erweiterungen zur Ortsrandgestaltung als extensive Obstwiese. Nördlich und Westlich als Mesophiles Gebüsch / Hecke.

Es werden Flächen am Rand des Ortes Pösing neu für eine ergänzende Bebauung beansprucht. Die Flächen sind ohne besondere bzw. spezifische Bedeutung für seltene Pflanzen und Tiere. Durch die eingeplanten Ausgleichsflächen wird der Einbindung in die Landschaft Rechnung getragen. Für Schutzgut Mensch wird ergänzender Lebensraum in Form von Bauflächen geschaffen, die ohne gravierende Veränderung für das räumliche Umfeld ist. Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich geringfügige Veränderungen aufgrund der Ausweitung der Bebauung und Bodenversiegelung. Bezüglich Klima ist die Ausweitung ohne gravierende Veränderung, zumal aufgrund der lockeren Bebauung weiter eine gute Durchlüftung gegeben ist und die Grün- u- Ausgleichsflächen ausgleichend wirken. Die Erweiterung nach außen ist ohne gravierende Bedeutung auf das Landschafts- und Ortsbild, zumal über die eingeplanten Ausgleichsmaßnahmen im Süden eine entsprechende Ortsrandeingrünung bzw. über die festgesetzte grünordnerische Maßnahme zur Ortseingangsgestaltung im Westen eine dorfgemäße landschaftliche

Einbeziehungssatzung für den Bereich „Pösing-West“

Einbindung gewährleistet wird. Bezüglich Kulturelles Erbe/ Bau- und Bodendenkmälern liegt für den Geltungsbereich der Satzung eine Kartierung von Bodendenkmälern in Form einer Mesolithische Freilandstation vor (Aktennummer D-3-6741-0049).

Zusammenfassend betrachtet sind mit der geplanten Entwicklung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter verbunden, weder bezüglich Fläche, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Pflanzen, Tierwelt, kulturelles Erbe und auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase usw.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlässt die Gemeinde Pösing folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen an dem benachbarten Bebauungsplan „Ziegelhütte“ mit GRZ max. 0,25 und Wandhöhe ab Urgelände max. 3,50m. Seitens der Gemeinde können diese Angaben aber als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden, da auch nebenliegende neuere Baugebiete freiere Grundzüge haben. Aus diesem Grund sind folgende Festsetzungen als Grundlage anzusehen:

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,40 festgesetzt.
- b)
 - zulässige Wandhöhe (an der Traufe) für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,00 m.
 - Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

c) Dachform: Satteldach

d) Ein Kabelleitungsrecht ist von den betreffenden Eigentümern bzw. Bauantragstellern selbst vorzunehmen.

e) Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung:

Die erforderlichen Ausgleichs-/ Kompensationsflächen sind auf Teilflächen von Flurnummer 1141 Gemarkung Pösing als extensive Obstwiesenstreifen und Mesophiles Gebüsch / Hecke planlich festgesetzt zur rahmenden Eingrünung in der Übergangszone zur freien Landschaft. Die ausgewiesenen Ausgleichflächen sind als extensive Wiese neu anzusäen mit Regio Saatgut Region 19 Bayerischer u. Oberpfälzer Wald Typ Frischwiese und 2- bis 3- malig jährlich zu mähen (erste Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht erlaubt. Eine Düngung und ein Pflanzenschutzmitteleinsatz sind unzulässig. Es sind Obstbaumhochstämme -möglichst alte, robuste Sorten- Pflanzgröße mind. Hochstämme StU 10- 12 cm zu pflanzen (3 auf FlurNr. 1141). Sie sind vor Verbiss o.ä. zu schützen und bestandsgemäß zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände gemäß AGBGB sind einzuhalten.

Der erforderliche Ausgleich von 411 m² auf FlurNr. 1141 Gemarkung Pösing ist vom Eigentümer bzw. Bauantragsteller zu erbringen und zu pflegen und spätestens innerhalb 1 Jahres nach Bezugsfertigkeit anzulegen. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da der Ausgleich im Rahmen der Satzung festgesetzt wird. Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt durch die Gemeinde zu melden.

f) weitere grünordnerische Festsetzung

Auf Flurnummer 1141 Gemarkung Pösing ist zur Begrünung des Ortseingangs im Süden die Pflanzung von 3 Obstbaumhochstämmen - möglichst alte, robuste Sorten - Pflanzgröße mind. StU 10 -12 cm festgesetzt (vgl. auch planliche Festsetzung).

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelia usw.) zu verwenden. Im Norden und Westen des geplanten Grundstücks ist ein mesophiles Gebüsch bestehend aus einer zweireihigen Hecke der Artenliste für Naturraum 402 „Cham-Further-Senke vorzusehen. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind dabei einzuhalten. Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben in Gartenflächen). An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen.

Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen/ Bepflanzung soll möglichst zusammen mit der Bebauung des Plangebiets umgesetzt werden, spätestens jedoch innerhalb 1 Jahres nach Bezugsfertigkeit, um dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und der Einbindung in die Landschaft Rechnung zu tragen.

§ 5 Naturschutzrechtliche Bewertung

Bei der Ortsabrundungssatzung ist für die geplanten Erweiterungsbereiche in Umsetzung der Naturschutzgesetze und des Baugesetzbuchs die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich. Im vorliegenden Fall wird für die Erweiterung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend Leitfaden des Bayer.

Staatsministeriums f. Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 angewendet.

Aufgrund des Ausgangszustands und der Intensität des Eingriffs/ des Versiegelungsgrads (orientiert an der GRZ) für die zu beurteilenden Eingriffsflächen ergibt sich daraus ein Ausgleichs- bzw. Kompensationserfordernis. Diese sind durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Bauantragsteller zu erbringen. Die Liste zur Bilanzierung mit Ausgangszustand, Kategorie, Eingriffsschwere und zu wertenden jeweiligen Eingriffsflächen und dem sich daraus ergebenden Kompensationserfordernis ist nachfolgend zusammengestellt:

Abb. 7: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Die bestehende Fläche wird als „Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland“ in die Kategorie II eingestuft. Die geplante **Versiegelte Fläche** mit **675m²** geteilt durch die geplante **Grundstücksfläche** von **2025m²** ergibt eine **GRZ** von **0,33**. Aus dieser Berechnung ergibt sich ein niedriger Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad. Der **Kompensationsfaktor** wird also aufgrund der Tabelle auf **0,5** festgesetzt. Das geplante **Baufeld** hat eine Fläche von **821,50m²**. Es ergibt sich also für die die Berechnung der Ausgleichsfläche:

Baufeld 821,50 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 411 m² Ausgleichsfläche

Die berechnete Ausgleichsfläche wird durch ein **Mesophiles Gebüsch / Hecke** mit der **Breite** von **5m** und der **Gesamtfläche** von **255m³** und einem **extensiven Obstwiesenstreifen mit 3 Obstbaumhochstämme** StU min. 10-12cm, möglichst alte, robuste Sorten à **60m²** angelegt. Mit den eingeplanten Maßnahmen auf den entsprechenden Flächen von FlurNr. 1141 Gemarkung Pösing mit **415 m²** wird neben dem Schutzgut Arten und Lebensräume auch den übrigen Schutzgütern ausreichend Rechnung getragen.

§ 6 Hinweise

a) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

b) Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

d) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Cham) zu verständigen.

e) Solarthermie

Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pösing, __.__._____

Reith

1. Bürgermeister

III. VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Gemeinderat Pösing hat am 28.11.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

2.

Der Entwurf der Satzung vom 13.11.2024 wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt/ im Internet veröffentlicht und den berührten Trägern der öffentlichen Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Auslegungsfrist wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht.

3.

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat Pösing am __.__.____ gefasst.

Gemeinde Pösing, __.__.____

Reith

1. Bürgermeister

4.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am __.__.____; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Satzung hingewiesen.

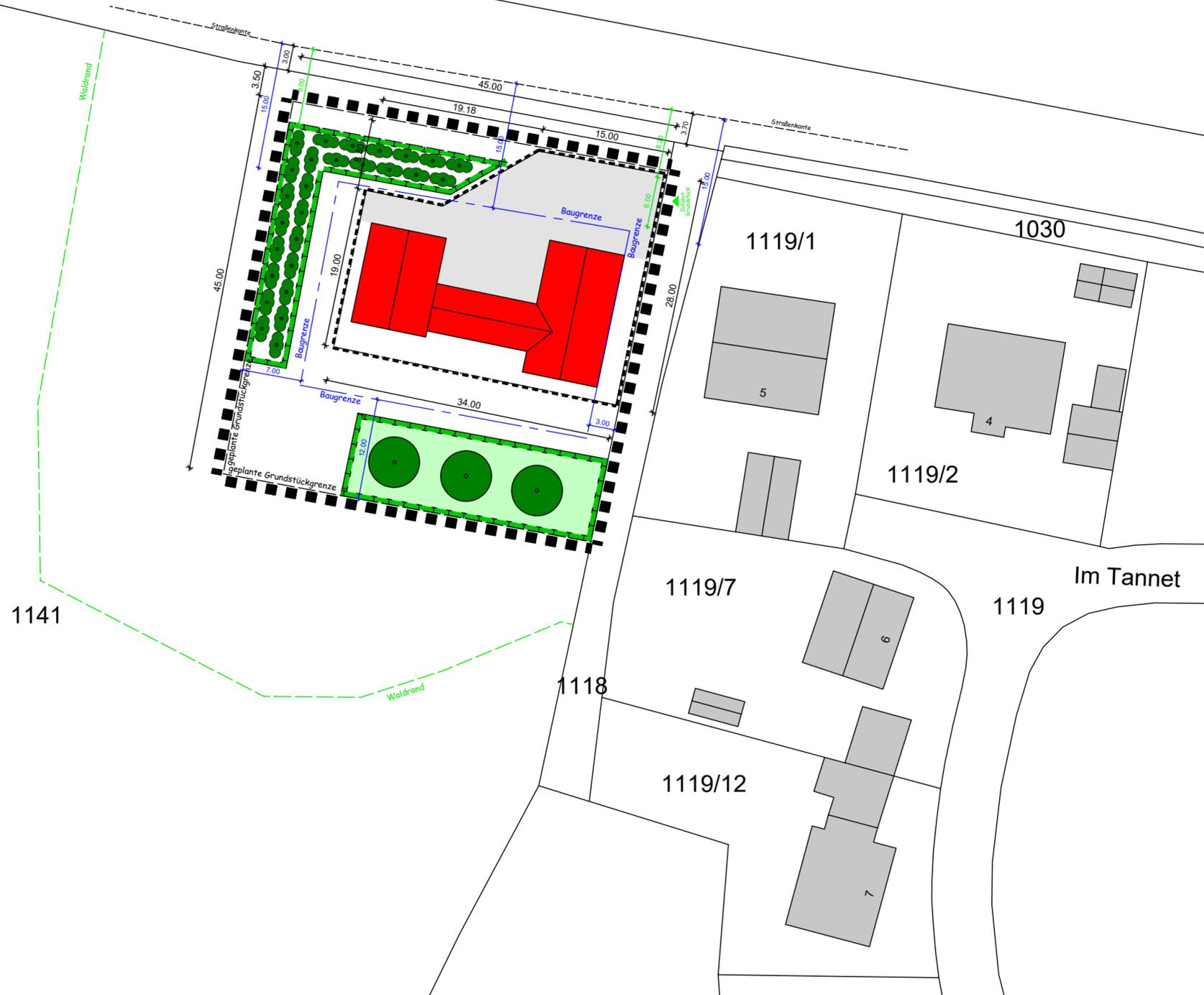
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom __.__.____ in Kraft.

Gemeinde Pösing, __.__.____

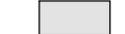
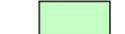
Reith

1. Bürgermeister

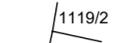
1030



Planliche Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze
-  geplantes Baufeld
-  geplante versiegelte Fläche
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-  extensive Wiese mit Pflegemahd
weitere Festsetzungen siehe textliche Festsetzungen
-  Pflanzgebot: Pflanzung Obstbaumhochstämme StU min. 10-12cm, möglichst alte, robuste Sorten
-  Pflanzgebot: Pflanzung mesophiles Gebüsch 2-reihige Hecke Breite 5,00m aus der Artenliste für Naturraum 402 "Cham-Further-Senke"

sonstige Planzeichen (als Hinweis)

-  geplante Bebauung
-  bestehender Waldrand
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Grundstücksgrenzen und Flurnummern laut digitaler Flurkarte (Bayernatlas)
-  Bestandsgebäude laut digitaler Flurkarte

**Einbeziehungssatzung
für den Bereich "Pösing West"
Flurnummer 1141 Gemarkung Pösing**

Karte zur Satzung
M 1:500 13.11.2024

Gemeinde Pösing