

Satzung der Gemeinde Pfofeld über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „2. Einbeziehungssatzung Langlau“

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf vom 07.06.2019 in roter Schriftfarbe]

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie aufgrund des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Gemeinde Pfofeld nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2.500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Er erstreckt sich auf das Grundstück Fl.Nr. 1181 (Teilfläche), Gemarkung Pfofeld. **Der Lageplan mit Datum 07.06.2019 sowie die Begründung einschließlich Anhang 1 und Anlage 1, jeweils mit Datum 21.04.2020, sind Bestandteil dieser Satzung.**

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Es sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Satteldach
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschoßflächenzahl 0,7

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Flächen sind als Garten-/Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Große Kies- und Steinbeete sind unzulässig.

Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Hochbaus folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Pflanzlisten sind Anhang 1 der Begründung zu entnehmen.

(1) Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs

Pflanzgebot A - eingrünende Heckenpflanzung

Das Grundstück ist entlang der Dorfstraße durch eine gemischte Heckenpflanzung einzugrünen. Eine Ausbildung als Formschnitthecke ist nicht zulässig.

Der nördliche Teilabschnitt ist als mindestens einreihige lockere Hecke mit unterschiedlichen Gehölzarten der Pflanzliste „Heckenpflanzung“ anzulegen. Es sind etwa 10 Sträucher mit einem Pflanzabstand von je ca. 1,5 m zu pflanzen. Auch Arten der Pflanzvorschläge zur weiteren Gartengestaltung sind zulässig.

Im südöstlichen Abschnitt ist die Hecke aus ökologischen Gründen als mindestens zwei- bis dreireihige, freiwachsende, gemischte Hecke mit standortheimischen, blühenden Laub- und Obststräuchern der Pflanzliste „Heckenpflanzung“ (siehe Anhang 1 der Begründung) anzulegen. Bei einem Pflanzabstand von etwa 1,5 m und einem Reihenabstand von etwa 1,0 m ergibt sich eine Fläche von etwa 87 m². Es sind etwa 45 Sträucher in zwei bzw. drei versetzten Reihen zu pflanzen. Der südöstliche mehrreihige Teilabschnitt wird als Teilausgleich - Ausgleichsmaßnahme A1 - anerkannt.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Innerhalb des Grundstücks ist je angefangene 400 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus den Pflanzlisten „Obstbäume“ und „Heimische Laubbäume“.

(2) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende zwei Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1 - eingrünende Heckenpflanzung

Die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil des Pflanzgebots A.

Teilfläche aus Fl.Nr. 1181, Gemarkung Pfofeld

Maßnahmenfläche: ca. 87 m²

Ausgangszustand: Ackerfläche

Zielbiotop: freiwachsende zwei- bis dreireihige Hecke

Maßnahme:

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist aus ökologischen Gründen eine mindestens zwei- bis dreireihige, freiwachsende, gemischte Hecke mit standortheimischen, blühenden Laub- und Obststräuchern der Pflanzliste „Heckenpflanzung“ anzulegen.

Bei einem Pflanzabstand von etwa 1,5 m und einem Reihenabstand von etwa 1,0 m ergibt sich eine Fläche von etwa 87 m². Es sind etwa 45 Sträucher in zwei bzw. drei versetzten Reihen zu pflanzen.

Die Hecke ist als freiwachsende Hecke dauerhaft zu erhalten. Pflegerückschnitte sind zulässig. Massive regelmäßige Schnittmaßnahmen zu einer geschnittenen (Form-)Hecke sind unzulässig.

Ausgleichsmaßnahme A2 - Pflanzung eines Streuobststreifens

Teilfläche aus Fl.Nr. 1181, Gemarkung Pfofeld

Maßnahmenfläche: ca. 276 m²

Ausgangszustand: Ackerfläche

Zielbiotop: Streuobststreifen

Maßnahme:

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist an den Geltungsbereich angrenzend ein Streuobststreifen anzulegen. Dafür sind gemäß Plandarstellung 5 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (Vorschläge siehe Pflanzliste „Obstbäume“) zu pflanzen.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 m betragen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese mit einer Mindestbreite von 6,0 m anzulegen.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Wiese 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide
- In den ersten zehn Jahren ca. alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- Ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- Beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfofeld, _____
Gemeinde Pfofeld

W. R e n n e r
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung der „Einbeziehungssatzung Pfofeld-Langlau“

Aufstellung

Beschlossen am 07.06.2019

Beschluss bekannt gemacht am _____

Pfofeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Bekannt gemacht am 03.07.2019

Durchgeführt vom 11.07.2019 bis 14.08.2019

Pfofeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vom 11.07.2019 bis 14.08.2019

Pfofeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister

Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und frühzeitigen Behördenbeteiligung

Am 21.04.2020

Öffentliche Auslegung

Bekannt gemacht am _____

Durchgeführt vom _____ bis _____

Pfofeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vom _____ bis _____

Pfofeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister

Auswertung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Am _____

Pfofeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Am _____

Pfofeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Pföfeld, den _____

W. R e n n e r , Erster Bürgermeister