

# Gemeinde Ringelai

## Landkreis Freyung-Grafenau



### Ergänzungssatzung „Wasching III“

**Fassung vom:** 05.03.2021

**Inhalt:**

- A. Satzung
- B. Begründung
- C. Verfahrensvermerke
- D. Anlagen

## **A. Satzung**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) erlässt die Gemeinde Ringelai folgende Satzung:

### **Ergänzungssatzung „Wasching III“**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die Grundstücke mit Flurnummer 2 (Teilfläche), Flurnummer 2/1 und Flurnummer 68 (Teilfläche) der Gemarkung Wasching werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wasching einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.500 vom 05.03.2021 (siehe Abschnitt D). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die bestehenden baulichen Anlagen auf Flurnummer 2/1 bleiben von den textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Nr. III dieser Satzung unberührt.

#### **§ 2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

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 Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### **§ 3**

##### **Textliche Festsetzungen**

- I. Auf den einbezogenen Flächen richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach § 5 BauNVO.
- II. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

### III. Grünordnerische Festsetzungen:

- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen (z. B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Dränpflaster oder wassergebundene Decke).
- Die nicht überbaute Fläche des Baugrundstücks und nicht für Zufahrten, Wege und Terrassen benötigten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Zur angemessenen Eingrünung des Ortsrandes und als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze eine lockere, naturnahe Bepflanzung mit Obstgehölzen und einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten vorzunehmen und zu erhalten.
- Das Anpflanzen fremdländischer Gehölze ist unzulässig.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter- oder Steinflächen jeder Art) mit mehr als 20 m<sup>2</sup> (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.
- Der abgetragene Humus ist getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
- Bei der Errichtung einer Einzäunung sind Sockelmauern unzulässig und es ist ein Zaunabstand von mind. 15 cm zur Geländeoberkante einzuhalten.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem betroffenen Grundstück zurückzuhalten und, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig zu versickern bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ringelai, 25.05.2021

Gemeinde Ringelai



---

Dr. Pecho

1. Bürgermeisterin

## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Mit der vorliegenden Planung soll im nordwestlichen Ortsrandbereich von Wasching eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Zielsetzung der Planung besteht zudem darin, eine Unterstützung zur Erhaltung einer stabilen Einwohnerstruktur innerhalb der Gemeinde Ringelai sicherzustellen. Weiterhin soll durch die Förderung von Eigentumsbildung langfristig einer Abwanderung aus dem Gemeindegebiet entgegengewirkt werden.

Die Flurnummer 2/1 mit bestehender Bebauung wird der Vollständigkeit halber mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Nr. III gelten jedoch nicht für die bereits vorhandenen baulichen Anlagen auf Flurnummer 2/1.

Am 10.02.2021 wurde vom Bauausschuss der Gemeinde Ringelai der Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

### **2. Geltungsbereich**

In den Innenbereich einbezogen werden die Grundstücke mit Flurnummer 2 (Teilfläche), Flurnummer 2/1 und Flurnummer 68 (Teilfläche) der Gemarkung Wasching. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst ein Gebiet von etwa 0,31 ha. Die lagegenaue Abgrenzung ist dem zugehörigen Lageplan im Maßstab 1 : 1.500 zu entnehmen (siehe Abschnitt D).

### **3. Planerische Beurteilung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai ist der überplante Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Anlage 3) dargestellt.

Der Geltungsbereich der Satzung ermöglicht eine straßenbegleitende Bebauung nach § 34 BauGB am nordwestlichen Dorfrand von Wasching. Dabei sollen Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen am Dorfrand angeordnet werden dürfen. Eine einseitige Entwicklung des Dorfrandes ist nicht gegeben, da nördlich der Gemeindestraße (Flurnummer 4) bereits bestehende Wohnbebauung vorhanden ist. Vielmehr wird durch die Satzung eine angemessene und plausible Abrundung erzielt. Durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung wird ein qualitativ hochwertiger neuer Ortsrand geschaffen. Aus planerischer Sicht bleibt der Gebietscharakter des Dorfgebietes erhalten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Ergänzungssatzung gewährleistet.

#### **4. Erschließung**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Wasching“ wird durch die bestehende Gemeindestraße mit Flurnummer 4 erschlossen.

Die Versorgung der Bauparzellen durch die Sparten Wasser, Strom, Telekom ist vorhanden. Diese stehen in der Trasse der Gemeindestraße zur Verfügung und bedürfen lediglich einer Verlängerung/Abzweigung auf das entsprechende Grundstück. Der Hausanschluss bis zur Grundstücksgrenze ist auf Kosten des Bauwerbers herzustellen

Die Abwasserentsorgung ist durch den auf Flurnummer 2 vorhandenen Kanal im Trennsystem gesichert. Für die Teilfläche der Flurnummer 68 ist der Kanalanschluss durch Grunddienstbarkeit auf Flurnummer 2 privatrechtlich zu sichern.

#### **5. Naturschutz/Artenschutz**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete (NSG / LSG) oder Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA2000 (FFH-/SPA-Gebiete) werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Amtlich kartierte Biotop sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen an bestehende Bebauung an. Sie werden derzeit als Grünland intensiv genutzt und besitzen demnach geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Geschützte Biotop oder Waldflächen werden durch die Planung nicht berührt.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Der Grundwasserspiegel wird durch eine Bebauung nicht gestört. Quellen, wasserführende Schichten, Auen etc. bleiben unberührt.

Im Satzungsgebiet werden geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Wasserdurchlässige Beläge bei Zufahrten, Stellplätzen und Garagenvorflächen tragen zu einer flächigen Versickerung bei.

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

Die Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente. Zur landschaftstypischen Einbindung ist die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung mittels geeigneter Bepflanzungen sichergestellt.

Aufgrund der mittig im Geltungsbereich gelegenen, bereits vorhandenen Bebauung, und den Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche nördlich der Gemeindestraße ist der Eingriff in das Landschaftsbild als geringfügig zu bewerten.

Die Vorprüfung des speziellen Artenschutzes ergab, dass durch die Planung weder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch europäische Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sind bzw. keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Gemäß § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit der vorgesehenen Pflanzung von Obstgehölzen und einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wird der erforderliche Ausgleich erbracht, da Streuobstwiesen sowie Heckenstrukturen eine ökologische Bereicherung der Agrarlandschaft wie auch des Siedlungsbereiches darstellen. Zudem kann durch die Pflanzung von Obstbäumen und sonstigen Gehölzen eine Eingrünung des Siedlungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

## **6. Immissionen**

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die von diesem Betrieb ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind den bereits ansässigen Bewohnern bekannt und können von hinzukommenden Bauwilligen erkannt und wahrgenommen, zumindest jedoch eingeschätzt werden. Immissionen dieser Art sind für ein Dorfgebiet typisch und daher von allen Bewohnern im Satzungsbereich als berufs- und arbeitsbedingt in angemessenem Umfang hinzunehmen.

Ringelai, 25.05.2021

Gemeinde Ringelai



---

Dr. Pecho

1. Bürgermeisterin

## **C. Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss hat in der Bauausschusssitzung am 10.02.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Wasching III“ beschlossen.

### **2. Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat Ringelai hat den Entwurf der Ergänzungssatzung Wasching III v. 05.03.2021 mit Begründung in seiner Sitzung vom 10.03.2021 gebilligt.

### **2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wasching III“ wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2021 bis 29.04.2021 öffentlich ausgelegt die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 19.04.2021 bis 19.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

### **3. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 19.05.2021 den Satzungsentwurf und die beschlossenen Ergänzungen als Ergänzungssatzung „Wasching III“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.05.2021 durch die ortsübliche Veröffentlichung bekannt (Anschlag an der Amtstafel) gemacht.

Ringelai, 25.05.2021

Gemeinde Ringelai



---

Dr. Pecho

1. Bürgermeisterin

## **D. Anlagen**

- 1 Lageplan M 1:1500 in der Fassung vom 05.03.2021 mit Geltungsbereich
- 2 Luftbild M1:3000
- 3 Auszug aus dem akt. Flächennutzungsplan

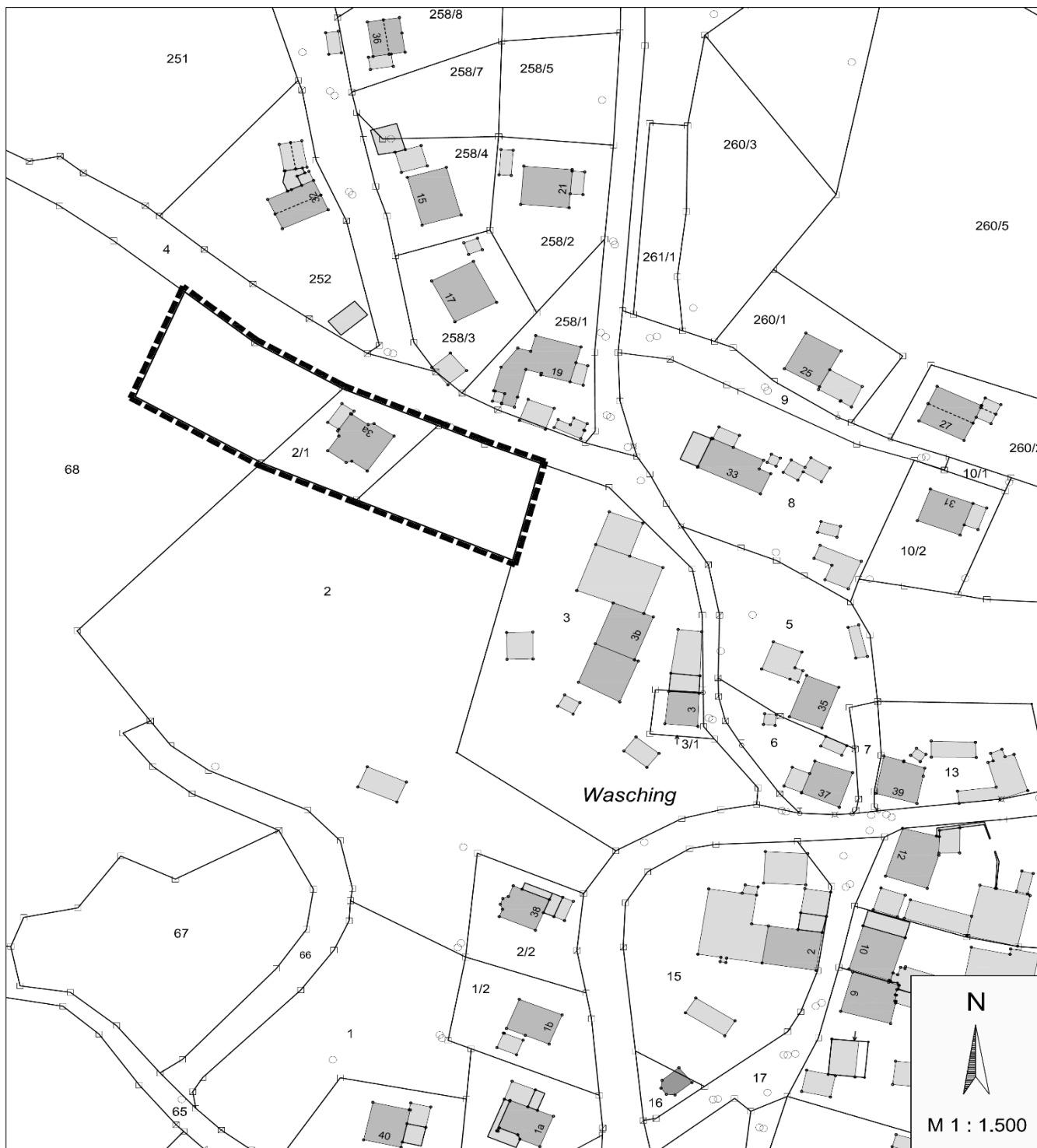
# Anlage 1

## Gemeinde Ringelai

### Lageplan zur Ergänzungssatzung "Wasching III"



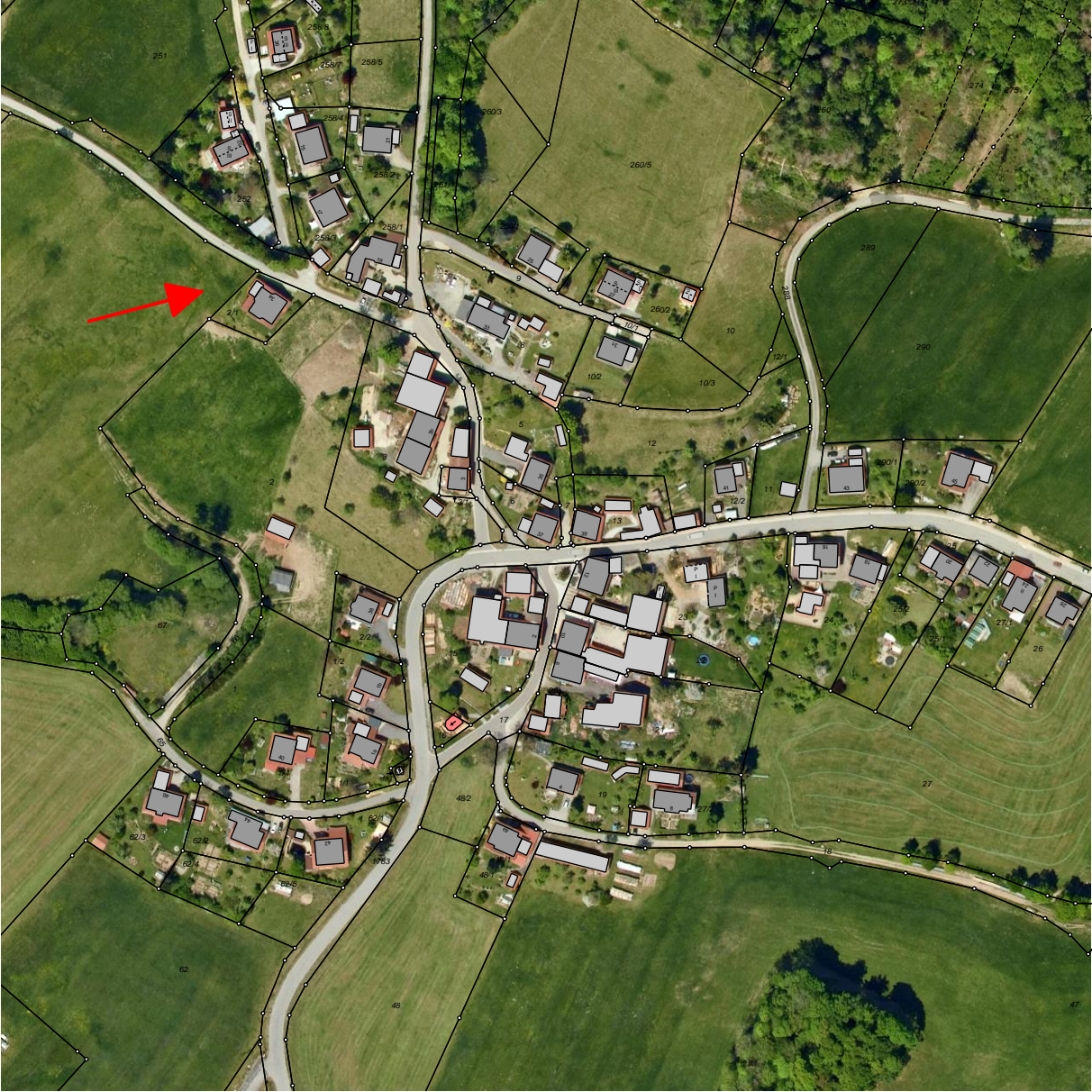
Fassung vom: 05.03.2021



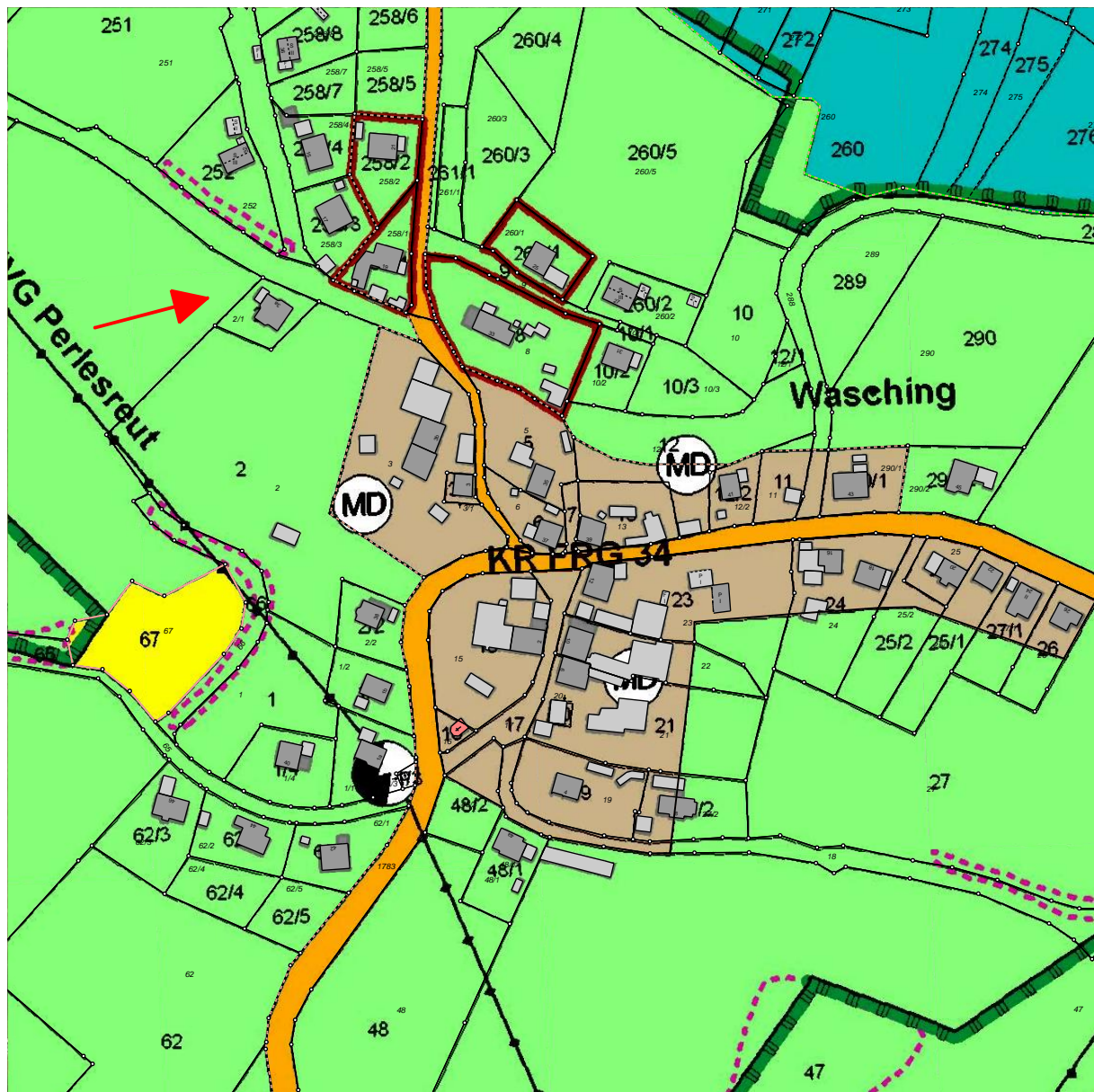
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung



Anlage 2



### Anlage 3 Flächennutzungsplan





# Amtliche Bekanntmachung der **Gemeinde Ringelai** über den **Satzungsbeschluß der Ergänzungssatzung „Wasching III“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ringelai hat in seiner Sitzung vom 19.05.2021 die Ergänzungssatzung „Wasching III“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluß wird hiermit gemäß § 35 Abs. 6 Satz 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. **Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung Wasching III in Kraft.**

Jedermann kann die Ergänzungssatzung Wasching III mit Begründung und den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung und wie sie berücksichtigt wurden, im Rathaus der Gemeinde Ringelai, Pfarrer-Kainz-Str. 6, 94160 Ringelai, Zimmer 2 während der allgemeinen Dienststunden (derzeit wegen der Corona-Situation nur mit Terminvereinbarung) einsehen und über den Inhalt der Ergänzungssatzung Auskunft verlangen. Das Verfahren wurde nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 Abs. 3 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 13 Abs. 3 BauGB) wurde abgesehen.

Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- u. Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- u. Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eintretende Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag

**an der Amtstafel am 25.05.2021**

abgenommen am .....

----- (Unterschrift)

Ringelai, 25.05.2021



gez. Dr. Pecho

Dr. Carolin Pecho, 1.Bürgermeisterin