

# Gemeinde Ringelai

## Landkreis Freyung-Grafenau



### Ergänzungssatzung

### „Wasching IV“

**Fassung vom:** 28.09.2022

**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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) erlässt die Gemeinde Ringelai folgende Satzung:

### **Ergänzungssatzung „Wasching IV“**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Das Grundstück mit der Flurnummer 291 (Teilfläche) der Gemarkung Wasching wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wasching einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 28.09.2022 (siehe Abschnitt D). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 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:

### III.1. Gestaltung und Bepflanzung

- 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 östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine mindestens einreihige Hecke aus standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Sträuchern mit einem Pflanzabstand von ca. 2,0 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ kann hierfür entlang der Ost- und Nordgrenze auch ein standortheimischer Laubbaum, Obstbaumhochstamm oder -halbstamm je angefangene 20 m Grenzlänge gepflanzt werden.

Innerhalb jeder Bauparzelle ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume für die Ortsrandeingrünung können hierbei angerechnet werden. Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Bäume sind gemäß der Liste Ziffer III. 2. auszuwählen.

- 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. Traufstreifen mit einer Breite bis zu 35 cm entlang von Gebäuden sind hiervon ausgenommen
- 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.

### III. 2. Pflanzenliste

Für Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung,

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12 cm

Acer platanoides Spitz-Ahorn, Quercus robur Stiel-Eiche

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Tilia cordata Winter-Linde

Quercus petraea Trauben-Eiche

Carpinus betulus Hainbuche

Bäume II. Ordnung,

Mindestqualität: Halbstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12 cm

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Eberesche

Sorbus torminalis Elsbeere

Betula pendula Sand-Birke

Apfel Obstgehölz

Birne Obstgehölz

Kirsche Obstgehölz

Zwetschge Obstgehölz

### III. 3. Ausgleichsflächen

Dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine Ausgleichsfläche zugeordnet.

Der notwendige Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf einem eigenen Flurstück, das aus dem Grundstück mit der Flurnummer 291 zu entnehmen ist.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 667 m<sup>2</sup>.

### III. 4. Ziele und Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Die unter B. Begründung Ziffer 6.2. aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind von den jeweiligen Eingriffsverursachern verbindlich durchzuführen, bzw. zu beauftragen.

### III. 5.. Zeitliche Vorgaben

Die grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eingriffsverursachern möglichst zeitgleich mit dem jeweiligen Eingriff vorzunehmen, spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode.

## § 4

### Inkrafttreten

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

Ringelai, 20.12.2022

Gemeinde Ringelai



Dr. Pecho  
1. Bürgermeisterin

## **B. Begründung**

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

Mit der vorliegenden Planung soll im östlichen 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 und Zuzug ermöglicht werden.

Am 16.03.2022 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ringelai der Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

### **2. Geltungsbereich**

In den Innenbereich einbezogen wird das Grundstück mit der Flurnummer 291 (Teilfläche) der Gemarkung Wasching. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst ein Gebiet von etwa 0,23 ha. Die lagegenaue Abgrenzung ist dem zugehörigen Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen (siehe Abschnitt D).

### **3. Planerische Beurteilung**

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

Der Geltungsbereich der Satzung ermöglicht eine straßenbegleitende Bebauung nach § 34 BauGB am östlichen Dorfrand von Wasching. Dabei sollen Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen am Dorfrand angeordnet werden dürfen. Eine einseitige Entwicklung des Dorfrandes ist nicht gegeben, da südlich der Kreisstraße FRG 34 (Flurnummer 1783) 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 IV“ wird durch die bestehende Kreisstraße FRG 34 erschlossen.

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

Die Abwasserentsorgung ist durch den auf Flurnummer 1783 vorhandenen Kanal im Trennsystem gesichert.

#### **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 Fläche des Geltungsbereiches grenzt an bestehende Bebauung an. Sie wird derzeit als Grünland intensiv genutzt und besitzt 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 Satzungsbereich 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 bereits vorhandenen Bebauung südlich der Kreisstraße und den Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche westlich des Geltungsbereiches, 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 östlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wertet den erforderlichen Ausgleich auf, 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. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **6.1. Rechtsgrundlagen**

§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu berücksichtigen.

### **6.2. Verfahren**

Maßnahmen innerhalb der Bauflächen stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die in die Höhe des Planungsfaktors einfließen.

Der Ausgleich für die überbaubaren Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern wird mit der Bereitstellung und Gestaltung privater Ausgleichsflächen gedeckt.

Die Ausgleichsflächen werden künftig als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen gesichert und finden Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Fassung 12/2021) wie folgt angewendet:

Eine vereinfachte Vorgehensweise scheidet aus, da es sich um ein Dorfgebiet (MD) handelt, innerhalb dessen eine Grundflächenzahl (GRZ) größer 0,3 erlaubt ist.

#### 6.2.1. 1. Schritt, Bestandserfassung u. Bewertung

Das Eingriffsgebiet ist intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche und deswegen als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der **Kategorie 1a / 3 Wertungspunkte pro m<sup>2</sup>** zuzuordnen.

#### 6.2.2. 2. Schritt, Ermittlung der Eingriffsschwere und Vermeidungsfaktoren

In der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,6** möglich. Es können demnach bis zu 60 % der Fläche mit Gebäuden und befestigten Flächen versiegelt werden.

Die Grundstückseigentümer sind als Eingriffs-Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen und somit die Funktionalität des Naturhaushaltes wiederherzustellen und ein landschaftsgerechtes Landschaftsbild neu zu gestalten. Im Rahmen der Planung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen vorgesehen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Wege, Stellplätze und Terrassen
- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung
- Einbau strukturbildender Großbäume, bzw. Heckenstrukturen
- abschnittsweise Ortsrandeingrünung
- Außenbeleuchtung durch LED warmweiß 2700 bis 3000 Kelvin
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

#### 6.2.3 3. Schritt, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter auf den Bauflächen und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf

$$2318 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 \text{ GRZ} \times 0,8 \text{ (Kompensationsfaktor)} = 3338 \text{ WP}$$

#### 6.2.4. 4. Schritt, Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche im Anschluss an den Geltungsbereich (eigenes Grundstück aus der Flurnummer 291 der Gemarkung Wasching zu entnehmen). Es handelt sich hierbei um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

Durch Umwandlung zu extensiv genutztem, artenreichem Grünland kann die ursprüngliche Nutzung um 5 Wertungspunkte auf 8 WP aufgewertet werden.

#### 6.2.4. 5. Schritt, Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

3338 WP = 667,6 m<sup>2</sup> x 5 WP

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung müssen ca. 667 m<sup>2</sup> Fläche als extensiv genutztes, artenreiches Grünland angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Die Ausgleichsmaßnahme bzw. die dauerhafte, jährlich wiederkehrende Pflege (Mahd mit Messermähwerk ab 01.08., Mähguträumung, Verzicht auf jegliche Düngung, 20% Rotationsbrache) hat der Antragssteller der Satzung zu gewährleisten.

Mit der Durchführung der oben genannten Maßnahmen kann der notwendige Ausgleich erfolgen.

### 7. Immissionen

Angrenzend an den Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die aufgrund der Bewirtschaftung dieser Flächen 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, 20.12.2022

Gemeinde Ringelai



Dr. Pecho  
1. Bürgermeisterin

## **C. Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung am **16.03.2022** die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Wasching IV“ beschlossen.

### **2. Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat Ringelai hat den Entwurf der Ergänzungssatzung Wasching IV vom 25.03.2022 mit Begründung in seiner Sitzung vom **18.05.2022** gebilligt.

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

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Wasching IV“ wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **30.05.2022** bis **01.07.2022** öffentlich ausgelegt, die Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **19.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Vom **30.05.2022** bis **01.07.2022** wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

Erneute Auslegung öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und beschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach Planänderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, für Behörden, die durch die Planänderung berührt sind, vom **24.10.2022** bis **11.11.2022**.

### **3. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 30.11.2022 den Satzungsentwurf und die beschlossenen Ergänzungen als Ergänzungssatzung „Wasching IV“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2022 durch die ortsübliche Veröffentlichung bekannt (Anschlag an der Amtstafel) gemacht.

Ringelai, 20.12.2022

Gemeinde Ringelai



Dr. Pecho  
1. Bürgermeisterin

## **D. Anlagen**

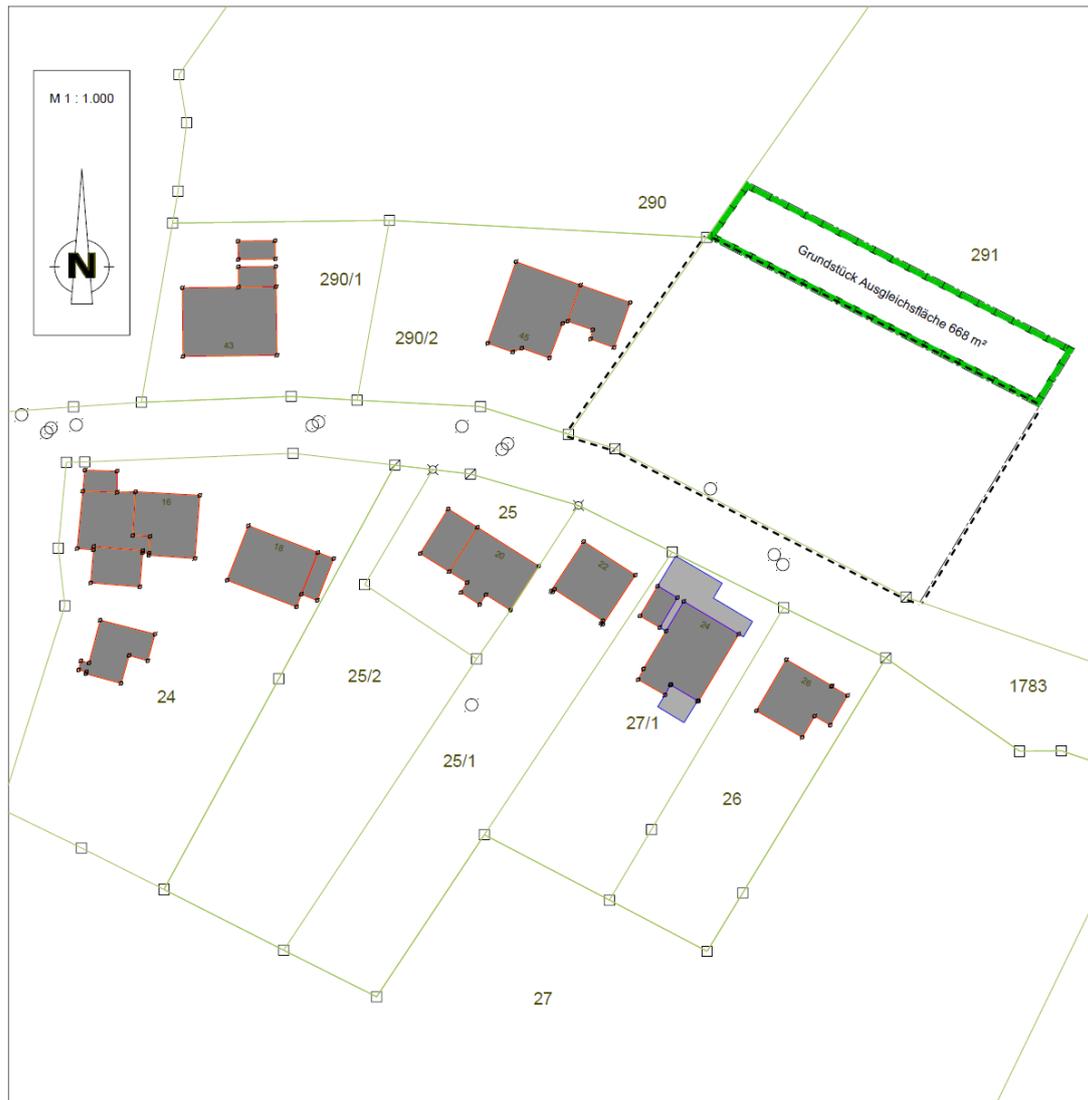
1. Lageplan M 1:1.000 in der Fassung vom 28.09.2022 mit Geltungsbereich und Ausgleichsfläche
2. Luftbild ohne Maßstab mit Geltungsbereich

Anlage 1

Gemeinde Ringelai

Lageplan zur Ergänzungssatzung "Wasching IV"

Fassung vom 28.09.2022



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
-  Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Ausgleichsfläche

Anlage 2

Gemeinde Ringelai

**Luftbild zur Ergänzungssatzung "Wasching IV"**



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung